

eman ta zabal zazu



Universidad Euskal H

**EUSKAL HERRIKO UNIBERTSITATEA / UNIVERSIDAD DEL PAÍS VASCO**

**ZUZENBIDE ZIBILA SAILA / DEPARTAMENTO DE DERECHO CIVIL**

# **LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS HISTÓRICOS**

**Análisis a partir de la realidad guipuzcoana**

**Doctorando**

**Mikel Mari KARRERA EGIALDE**

**Director**

**Jacinto GIL RODRÍGUEZ**

**Donostia-San Sebastián 1997**

## ÍNDICE

ÍNDICE.....	I
ABREVIATURAS.....	XIII
INTRODUCCIÓN.....	XV

### PRIMERA PARTE. LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS HISTÓRICOS EN GUIPUZCOA

#### **CAPITULO I. LA EVOLUCION DE LAS RELACIONES SOCIALES DEL MUNDO AGRICOLA EN GUIPUZCOA ..... 1**

1.- EL ORIGEN DE LA AGRICULTURA Y DE LA PROPIEDAD EN GUIPUZCOA 2	
1.1.- La agricultura y la propiedad.....	2
1.2.- La estructuración social.....	6
2.- EL DESARROLLO DEL MODELO URBANO EN LOS SIGLOS XIII A XVI.....	10
2.1.- Las villas y el mundo rural.....	10
2.2.- La igualdad jurídica y la libertad de comercio.....	14
3.- EL DESARROLLO DEL MODELO RURAL EN LOS SIGLOS XVII Y XVIII.....	18
3.1.- La ruralización de la sociedad.....	18
3.2.- El proceso de acumulación de caseríos y tierras.....	23
3.3.- La estructuración social y de la propiedad.....	25
4.- EL TRANSITO DE LA SOCIEDAD RURAL A LA INDUSTRIAL.....	32
4.1.- Las limitaciones de la sociedad rural.....	32
4.2.- La desamortización civil y eclesiástica.....	34
4.3.- La estructuración social y de la propiedad.....	37
5.- EL MUNDO RURAL Y LA SOCIEDAD INDUSTRIAL DEL SIGLO XX.....	42
5.1.- El cambio de la estructuración agrícola.....	42
5.2.- El abandono de las explotaciones y los arrendamientos.....	48
5.3.- La idea del acceso a la propiedad y el crédito.....	52
5.4.- El acceso a la propiedad en la crisis de la agricultura tradicional.....	58

Pág.

#### 6.- EVOLUCION ESTADISTICA DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA

EN GUIPUZCOA.....	61
6.1.- En el Antiguo Régimen.....	62
6.2.- En el siglo XIX.....	63
6.3.- En el siglo XX.....	64
6.3.1.- Los datos aportados por diversos autores.....	64
6.3.2.- Los censos agrarios.....	66

## **CAPITULO II. LAS FUENTES LEGALES DEL DERECHO**

<b>ARRENDATICIO EN GUIPUZCOA.....</b>	<b>69</b>
1.- EL DERECHO TRADICIONAL.....	69
1.1.- Los Fueros locales.....	69
1.2.- El Ordenamiento de Alcalá de 1348 y las Leyes de Toro de 1505.....	71
1.3.- Los Cuadernos de Hermandad y las Ordenanzas de Guipúzcoa .....	72
1.4.- La Nueva y la Novísima Recopilación .....	75
2.- LA CODIFICACION .....	79
2.1.- La etapa precodificadora.....	79
2.2.- La Codificación .....	84
3.- LOS PROYECTOS DE LA DIPUTACION DE GUIPUZCOA.....	86
4.- LA LEGISLACION ESPECIAL .....	94
4.1.- La reacción frente al Código civil.....	94
4.2.- La legislación de la II República .....	99
4.3.- La legislación en el período franquista.....	107
4.4.- La legislación vigente .....	119

## **CAPITULO III. LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS GUIPUZCOANOS EN LA DOCTRINA .....**

<b>1.- LA FORMA DEL CONTRATO.....</b>	<b>127</b>
<b>2.- LA DURACION DEL ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>127</b>
<b>3.- LA RENTA: FORMA Y FECHA DE PAGO.....</b>	<b>129</b>
<b>4.- EL TIPO DE APROVECHAMIENTO.....</b>	<b>135</b>
<b>5.- LAS MEJORAS .....</b>	<b>136</b>
<b>6.- LA PREFERENCIA DE COMPRA DEL ARRENDATARIO .....</b>	<b>138</b>

7.- LA FINALIZACION DEL ARRENDAMIENTO .....	138
8.- LA SUCESION FAMILIAR EN EL ARRENDAMIENTO .....	140
9.- LA CORDIALIDAD DE LAS RELACIONES .....	143

**CAPITULO IV. LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS GUIPUZCOANOS  
EN LOS CONTRATOS ESCRITOS .....** 147

1.- LOS SUJETOS .....	149
1.1.- El propietario.....	149
1.2.- El arrendatario .....	150
1.3.- El fiador.....	153

2.- EL OBJETO .....	156
---------------------	-----

3.- LA DURACION DEL CONTRATO .....	159
3.1.- El plazo .....	159
3.2.- El año agrícola.....	160
3.3.- La continuación y sucesión en el arrendamiento .....	164

4.- LA RENTA A PAGAR.....	167
4.1.- Ambito.....	167
4.2.- Forma de la renta .....	168
4.3.- La cuantía de la renta.....	170
4.4.- La fecha y lugar de pago .....	173
4.5.- Los regalos acostumbrados o "caricias" .....	176
4.6.- Los atrasos en el pago .....	178
4.7.- La revisión de la renta .....	179

5.- APROVECHAMIENTOS ESPECIFICOS .....	180
5.1.- El ganado.....	180
5.2.- La fruta y, especialmente, la manzana.....	182

5.3.- Los aprovechamientos forestales y sus aprovechamientos secundarios .....	184
---	-----

6.- LA CONSERVACION DE LAS FINCAS, OBRAS Y MEJORAS.....	187
---	-----

7.- OTRAS CONDICIONES DEL CONTRATO .....	195
7.1.- Los trabajos complementarios .....	195
7.2.- Habitar la casería y trabajarla personalmente.....	196
7.3.- Las cerraduras de las fincas.....	197

Pág.

7.4.- Las cargas contributivas.....	198
8.- LA OBLIGACION DEL PROPIETARIO DE ASEGURAR EL ARRIENDO .....	201
9.- LA FINALIZACION DEL ARRIENDO .....	202
9.1.- El término del contrato.....	202
9.2.- El preaviso de despedida .....	203
9.3.- La devolución de la cosa .....	205
10.- EL SUBARRIENDO.....	207
11.- EL APARTADO DE LAS RENUNCIAS.....	210
12.- LA PREFERENCIA DE COMPRA DEL ARRENDATARIO .....	210
13.- CONTRATOS ESCRITOS DEL PRESENTE SIGLO .....	211

## **SEGUNDA PARTE. LA REGULACION DE LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS HISTORICOS**

<b>CAPITULO I. DELIMITACION.....</b>	<b>217</b>
1.- BASE HISTORICA: LOS ARRENDAMIENTOS PROTEGIDOS .....	217
2.- LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS DE 31 DE DICIEMBRE DE 1980: LOS ARRENDAMIENTOS SOMETIDOS A TRATAMIENTO ESPECIAL .....	222
	Pág.
3.- LA LEY DE 12 DE FEBRERO DE 1987	231
4.- LA TIPOLOGIA DE LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS HISTORICOS EN LA LEY DE 10 DE FEBRERO DE 1992 .....	234
4.1.- Los arrendamientos anteriores al Código civil .....	237
4.2.- Los arrendamientos anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935.....	240
4.3.- Los arrendamientos anteriores al 1 de agosto de 1942.....	242
5.- CARACTERES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS HISTORICOS.....	246
5.1.- Régimen unitario.....	246
5.2.- Régimen transitorio.....	249

6.- LA VINCULACION CON LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS DE 31 DE DICIEMBRE DE 1980.....	251
--	-----

7.- AMBITO DE APLICACION: COMPETENCIA LEGISLATIVA Y AMBITO TERRITORIAL .....	260
--	-----

**CAPITULO II. LA NATURALEZA JURIDICA DE LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS HISTORICOS .....** 269

1.- LA CUESTION EN EL CODIGO CIVIL .....	269
--	-----

2.- LA CUESTION EN LA NORMATIVA ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS .....	274
---	-----

3.- EL PROBLEMA EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS HISTORICOS.....	288
--	-----

4.- OTRAS LINEAS MARCADAS RESPECTO A LA NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO RUSTICO SOMETIDO A LA LEGISLACION ESPECIAL.....	292
---	-----

4.1.- El arrendamiento sometido a la legislación especial como institución jurídica.....	292
--	-----

4.2.- Acercamiento a la enfiteusis.....	296
---	-----

4.3.- La naturaleza patrimonial del derecho arrendaticio .....	300
--	-----

Pág.

**CAPITULO III. LOS ELEMENTOS DE LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS HISTORICOS GUIPUZCOANOS .....** 303

1.- REALES.....	303
-----------------	-----

1.1.- La base objetiva del contrato.....	304
--	-----

1.1.1.- La finca rústica .....	305
--------------------------------	-----

1.1.1.1.- La finca rústica en el Derecho civil .....	305
--	-----

1.1.1.2.- La finca rústica sometida al ámbito de la Ley de arrendamientos rústicos .....	319
--	-----

1.1.2.- El concepto de caserío.....	321
-------------------------------------	-----

1.1.2.1.- Concepto general .....	321
----------------------------------	-----

1.1.2.2.- Concepto en el Derecho positivo.....	326
--	-----

1.1.2.3.- Concepto en la jurisprudencia .....	333
---	-----

1.1.2.4.- La unidad del caserío en el arrendamiento.....	337
--	-----

1.1.3.- Los aprovechamientos .....	344
------------------------------------	-----

1.1.3.1.- El aprovechamiento agrícola y pecuario .....	344
--	-----

1.1.3.2.- El aprovechamiento forestal .....	345
---	-----

1.2.- La renta.....	352
1.3.- La duración .....	357
1.3.1.- La prórroga general.....	357
1.3.2.- Situaciones especiales de continuación del arriendo .....	363
1.3.2.1.- La prórroga y el derecho de continuación por razones sociales.....	364
1.3.2.2.- La tácita reconducción.....	369
1.3.3.- El fin de la prórroga y el año agrícola .....	371
2.- PERSONALES .....	371
2.1.- El arrendador .....	371
2.2.- El arrendatario .....	373
2.2.1.- Antecedentes legales.....	374
2.2.2.- El concepto de profesional de la agricultura .....	379
2.2.2.1.- El concepto en la LAR de 1980 según su redacción original .....	379
2.2.2.2.- El concepto tras la Ley de 4 de julio de 1995 (LMEA).....	385
2.2.2.3.- Aplicación del concepto según la redacción original de la LAR de 1980 .....	392
2.2.3.- El concepto de cultivador personal .....	393
2.2.3.1.- Fundamento.....	393
2.2.3.2.- Diferencias con el concepto de profesional de la agricultura .....	398
2.2.3.3.- Interpretación del concepto de cultivador personal.....	407
2.2.4.- La transmisión de la condición de arrendatario: supresión del derecho de subrogación contemplado en el artículo 73 LAR 422	
3.- FORMALES .....	423
<b>CAPITULO IV. EL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD .....</b>	<b>433</b>
1.- ANTECEDENTES NORMATIVOS DEL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD .....	433
1.1.- Al margen de la normativa de arrendamientos rústicos.....	434
1.2.- Dentro de la normativa de arrendamientos rústicos .....	437
1.2.1.- Proyectos previos a la LAR de 1935.....	437
1.2.2.- Legislación de la II República .....	439
1.2.3.- Legislación en la postguerra civil .....	441
1.2.4.- La Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980.....	444
2.- BREVE REFERENCIA AL DERECHO EXTRANJERO .....	446
3.- CONCEPTO DE DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD .....	449

4.- NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD .....	454
4.1.- Derecho real limitado de adquisición: derecho de opción legal.....	454
4.1.1.- Derecho real limitado de adquisición .....	454
4.1.2.- Derecho de opción legal	457
4.1.3.- Naturaleza de la relación surgida a raíz del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad .....	461
4.1.3.1.- Compraventa .....	462
4.1.3.2.- Expropiación .....	466
4.1.3.3.- Adquisición <i>ex lege</i> .....	469
4.1.3.4.- Obligación legal de entrega .....	470
4.1.3.5.- Jurisprudencia .....	472
4.2.- Otras posiciones referentes a la naturaleza del derecho de acceso a la propiedad .....	473
4.2.1.- Derecho <i>sui generis</i> .....	473
4.2.2.- Derecho real de realización de valor .....	475
4.2.3.- Obligación <i>propter rem</i> .....	478
4.3.- Caracteres del derecho de acceso a la propiedad.....	479
4.3.1.- Típico.....	479
4.3.2.- Transitorio .....	479
4.3.3.- Derivativo.....	480
4.3.4.- Potestativo.....	480
4.3.5.- Accesorio.....	480
4.3.6.- Intransmisible .....	481
4.3.7.- Indivisible.....	482
4.3.8.- Renunciable .....	483
4.3.9.- Preferente respecto de los retractos gentilicios y del derecho de saca .....	483
5.- EFECTOS.....	485
5.1.- La transmisión de la propiedad: la tradición y efectos de la conversión entre las partes y en relación a terceros .....	486
5.2.- La cuestión del saneamiento por evicción a cargo del propietario .....	489
5.3.- Las obligaciones del arrendatario adquirente de la propiedad.....	492
5.3.1.- El pago del precio .....	492
5.3.1.1.- La determinación del precio .....	492
5.3.1.1.1.- En la Ley de 15 de julio de 1954.....	493
5.3.1.1.2.- En la LAR de 1980 .....	494
5.3.1.1.3.- En la LARH.....	500
5.3.1.2.- Procedimiento para su determinación: actuación	



preceptiva de las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos .....	512
5.3.1.3.- Los sujetos, el tiempo y la forma de pago del precio .....	517
5.3.2.- Las limitaciones dispositivas .....	519
5.3.2.1.- Antecedentes legales .....	522
5.3.2.2.- Fundamento.....	523
5.3.2.3.- Contenido de la limitación .....	524
5.3.2.4.- Naturaleza jurídica de la limitación .....	526
5.3.2.5.- Plazo .....	528
5.3.2.6.- Excepción .....	528
5.3.3.- La obligación legal de cultivo personal .....	529
5.3.3.1.- Antecedentes.....	529
5.3.3.2.- Fundamento.....	530
5.3.3.3.- Contenido .....	530
5.3.3.4.- Naturaleza jurídica .....	532
5.3.3.5.- Plazo .....	532
5.3.4.- Constancia registral.....	533
5.3.5.- El incumplimiento de las limitaciones y obligaciones .....	534
6.- PROCESO JUDICIAL.....	540
6.1.- Procedimiento.....	540
6.2.- El pago o consignación de rentas .....	540
6.3.- Desistimiento .....	544
7.- CAUSAS DE EXTINCION DEL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD .....	546
7.1.- Por el ejercicio del derecho .....	547
7.2.- Por caducidad del plazo .....	547
7.3.- Por renuncia del arrendatario .....	547
7.4.- Por extinción del contrato de arrendamiento .....	548
7.5.- Por consolidación o confusión.....	549
7.6.- Por la muerte del arrendatario.....	550
7.7.- Por expropiación de la finca arrendada.....	550
7.8.- Pérdida de la condición de cultivador personal.....	552
8.- AYUDAS .....	552
<b>CAPITULO V. LA COMPENSACION POR ABANDONO .....</b>	<b>555</b>
1.- LA COMPENSACION POR ABANDONO A REQUERIMIENTO DEL ARRENDADOR .....	556
1.1.- Fundamento .....	556

1.2.- Forma del requerimiento .....	558
1.3.- Vigencia temporal del derecho .....	559
1.4.- Cuantía .....	561
1.5.- El pago de la compensación y el derecho de permanencia en la explotación hasta la percepción de la misma .....	565
2.- LA COMPENSACION POR EXPROPIACION FORZOSA .....	568

## **CAPITULO VI. EL FUNDAMENTO DE LA NORMATIVA SOBRE LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS HISTORICOS..... 573**

1.- LA FUNCION SOCIAL DEL ARRENDAMIENTO 590	
1.1.- Aspecto económico .....	610
1.2.- Aspecto social.....	613
1.2.1.- La protección del pequeño arrendatario .....	616
1.2.2.- El fenómeno de la agricultura a tiempo parcial.....	620
2.- LA JUSTIFICACIÓN DEL TRATAMIENTO DIFERENCIADO DE LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS HISTÓRICOS DENTRO DE LA NORMATIVA ESPECIAL .....	623
3.- FUNDAMENTO DE LOS MODOS DE FINALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS HISTÓRICOS .....	630
3.1- Justificación del tratamiento excepcional en sus antecedentes .....	630
3.1.1.- En la Ley de 15 de julio de 1954.....	630
3.1.2.- En la LAR de 1980 .....	632
3.2.- Las distintas ópticas de una ordenación arrendaticia en aras a reunificar la propiedad y la explotación .....	633
3.3.- Las propuestas doctrinales para la adquisición de la propiedad por el arrendatario .....	636
3.4.- La idea de coincidencia entre propiedad y explotación: "la tierra para el que la trabaja" .....	640
3.4.1.- El trabajo .....	643
3.4.2.- La empresa .....	646
3.5.- Concreción de la función social en el derecho de acceso a la propiedad y en la prórroga .....	648
4.- EL PRINCIPIO BASE DE LA REGULACIÓN: EL CULTIVO DEL ARRENDATARIO .....	653
4.1.- La contribución del arrendatario al valor de la finca.....	653
4.2.- El cultivo como valor o la necesidad de la mejora .....	654

5.- LOS PRESUPUESTOS DE LOS ARRENDAMIENTOS HISTÓRICOS:  
ESPECIALMENTE LA CONTINUIDAD DE LA RELACIÓN JURÍDICA ..... 664

**CONCLUSIONES** ..... 671

**BIBLIOGRAFIA** ..... 697

**RELACION CRONOLOGICA DE LAS ESCRITURAS PUBLICAS  
CONSULTADAS** ..... 735

**RELACION DE TEXTOS LEGALES CITADOS** ..... 741

- **PROYECTADOS** ..... 741

- **PROMULGADOS** ..... 742

**RELACION DE SENTENCIAS CITADAS** ..... 757

#### **ABREVIATURAS**

AAMN	<i>Anales de la Academia Matritense del Notariado</i>
AC	<i>Actualidad Civil</i>
ADC	<i>Anuario de Derecho Civil</i>
AGG	<i>Archivo General de Guipúzcoa</i>
AHDE	<i>Anuario de Historia del Derecho Español</i>
BOA	<i>Boletín Oficial de Aragón</i>
BOCL	<i>Boletín Oficial de Castilla-León</i>
BOE	<i>Boletín Oficial del Estado</i>
BOG	<i>Boletín Oficial de Gipuzkoa</i>
BOPV	<i>Boletín Oficial del País Vasco</i>
CC	<i>Código Civil</i>
CCJC	<i>Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil</i>
CE	<i>Constitución Española</i>
CEE	<i>Comunidad Económica Europea</i>
DA	<i>Disposición Adicional</i>
DT	<i>Disposición Transitoria</i>
DF	<i>Disposición Final</i>
DGRN	<i>Dirección General de los Registros y del Notariado</i>

DOCE	<i>Diario Oficial de las Comunidades Europeas</i>
DOCLM	<i>Diario Oficial de Castilla La Mancha</i>
DOG	<i>Diario Oficial de Galicia</i>
DOGC	<i>Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya</i>
DOGV	<i>Diario Oficial de la Generalitat Valenciana</i>
DT	<i>Disposición Transitoria</i>
EACV	<i>Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana</i>
G. de M.	<i>Gaceta de Madrid</i>
IRYDA	<i>Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario</i>
JC	<i>Jurisprudencia Civil</i>
LAR	<i>Ley de Arrendamientos Rústicos</i>
LARH	<i>Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos</i>
LAU	<i>Ley de Arrendamientos Urbanos</i>
LEC	<i>Ley de Enjuiciamiento Civil</i>
LEF	<i>Ley de Expropiación Forzosa</i>
LH	<i>Ley Hipotecaria</i>
LMEA	<i>Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias</i>
LRDA	<i>Ley de Reforma y Desarrollo Agrario</i>
PAC	<i>Política Agrícola Común</i>
RAJ	<i>Repertorio Aranzadi de Jurisprudencia</i>
RCDI	<i>Revista Crítica de Derecho Inmobiliario</i>
RDA	<i>Revista de Derecho Agrario y Alimentario</i>
RDGRN	<i>Resolución de la DGRN</i>
RDN	<i>Revista de Derecho Notarial</i>
RDP	<i>Revista de Derecho Privado</i>
REAS	<i>Revista de Estudios Agro-Sociales</i>
RGD	<i>Revista General de Derecho</i>
RGLJ	<i>Revista General de Legislación y Jurisprudencia</i>
RH	<i>Reglamento Hipotecario</i>
RICASV	<i>Revista del Ilustre Colegio de Abogados del Señorío de Vizcaya</i>
RJN	<i>Revista Jurídica de Navarra</i>
RSBAP	<i>Real Sociedad Bascongada de Amigos del País</i>
RSEV-EI	<i>Real Sociedad de Estudios Vascos - Eusko Ikaskuntza</i>
STC	<i>Sentencia del Tribunal Constitucional</i>
STS	<i>Sentencia del Tribunal Supremo</i>

## INTRODUCCION

1. El estudio de una parte de la realidad se incentiva cuando incide sobre ella un conjunto especial de técnicas jurídicas. Ello sucede con los arrendamientos rústicos, destinatarios de una normativa sometida a tensiones evolutivas e innovadoras especialmente intensa que presenta como baluarte un novedoso mecanismo de adquisición del dominio: el derecho de acceso a la propiedad. Pero para la comprensión de éste se hace necesario el previo análisis del ámbito específico en que se ubica.

Su base se sitúa en los arrendamientos rústicos históricos; es decir, dentro de la problemática general de los arrendamientos rústicos, se enmarca un determinado grupo de relaciones calificadas de históricas por su origen lejano en el tiempo que justifica un nivel de tratamiento muy particular. Estos contratos rústicos históricos constituyen el campo de investigación que va a someterse al tratamiento metodológico.

2. El contenido que pretende abordar el trabajo tiene su punto de partida en el ámbito histórico y evolutivo. La imaginación, los mitos, los deseos y anhelos de mucha gente en relación a los arrendamientos rústicos, han de ser filtrados por la reflexión de la razón. En muchos aspectos, el presente no puede medirse por el pasado, pero el esfuerzo aplicado al conocimiento del Derecho histórico agrícola lleva a situar cada cuestión en su contexto. Para construir sobre la realidad actual y sus problemas, es obligado investigar los antecedentes y la historia, sobre todo cuando, como en este caso, el carácter histórico se halla en el propio campo de observación. No se trata, sin embargo, de aferrarse a orígenes presuntos y ubicados en un tiempo nunca determinado. Es preciso dedicar el análisis a examinar la evolución funcional de las instituciones en épocas conocidas.

Además, se recurre a acotar un parámetro espacial. El estudio de situación en todo el territorio estatal de los arriendos históricos se muestra de difícil abordaje, y se

opta por estudiar una zona de fuerte incidencia, además de ser la del lugar de elaboración de la investigación: Guipúzcoa. La existencia de un número significativo de casos revela una problemática delicada, pero interesante y rica, que aporta claves siquiera mínimas de comprensión del fenómeno en otros lugares<sup>1</sup>. El resultado tal vez no sea esclarecedor de todas las manifestaciones, pero pone de relieve orientaciones explicativas.

3. El criterio de análisis se formula al servicio de la tesis central: la comprensión del régimen de los arrendamientos rústicos históricos y del conflicto de intereses que subyace en éstos. La cohesión interna del trabajo responde a un análisis que recorre los presupuestos sociales, las realidades jurídicas anteriores, el tratamiento vigente y la razón de ese tratamiento normativo. En la intervención hay que desechar las ideas preconcebidas y marcar una distancia con los hechos para tener perspectiva, pero ello no exime de un juicio de valoración con la adecuada prudencia. Con esa perspectiva, el plan de trabajo pretende ser proporcional al resultado que se busca y se basa en exponer los presupuestos aprovechables que informen sobre las cuestiones prácticas y técnicas generadas en torno al objeto de estudio.

Representan cierta novedad el estudio histórico y espacial, y el examen del por qué del tratamiento jurídico particular como técnica de intervención. El análisis positivo del régimen jurídico vigente lleva a clasificar y definir conceptos en función instrumental de sistematización que busca la mejor realización del Derecho al servicio de la justicia, objeto último de la ciencia jurídica. En definitiva, la utilidad o mérito que pueda tener este estudio no es otro que el intento de identificar las raíces de una situación de hecho, sistematizar el tratamiento actual y situar su coherencia dentro del marco jurídico agrario.

---

<sup>1</sup> Se han recopilado, desde el 17 de julio de 1985 hasta el 31 de diciembre de 1997, 131 SSTS referidas de alguna manera al derecho de acceso a la propiedad reconocido a los arrendatarios de contratos rústicos históricos, tema exclusivo de cuestión hasta la fecha dentro del régimen de esos contratos. De ellos, 63 (48%) corresponden a la Comunidad Autónoma Vasca, 13 (9,9%) a Asturias, 11 (8,4%) a Andalucía, 10 (7,6%) a Castilla-León, 9 (6,9%) a Navarra, 9 (6,9%) a Galicia, 5 (3,8%) a Cataluña, 4 (3%) a Castilla-La Mancha, 3 (2,3%) a Valencia, 3 (2,3%) a Murcia y 1 (0,8%) a Aragón.

4. La organización de la investigación parte del conocimiento de los presupuestos sociales previos al análisis de la realidad jurídica. El hecho social aporta luz sobre el significado concreto de lo ordenado por la respuesta legislativa, y concretamente estudiar las relaciones agrarias y su plasmación jurídica supone entrar de lleno en una realidad, no sólo sociológica, sino también cargada de gran tradición histórica. Esta parte no es un fin en sí mismo; es un instrumento para delimitar el hecho y realizar un enlace entre situaciones jurídicas de muchos años de vigencia con la realidad jurídica actual. Es un objetivo derivado de la propia esencia de los arrendamientos rústicos históricos.

La influencia social y económica origina la intervención frente a la orientación natural del conservadurismo jurídico. En una sociedad de marcada significación agraria, la existencia de arrendamientos rústicos puede convertirse en cuestión social, de modo que se considere que hay que proceder a la reforma en materia de distribución de la tierra para el cultivo. Contra la juridicidad, que olvida la realidad exterior, se presenta la justicidad, que acepta la relevancia social como elemento objetivo. Pero, en general, las normas agrarias, por su fuerte componente social y económico, son coyunturales, lo que dificulta construir estructuras doctrinales duraderas.

5. Es improcedente hablar de reforma sin hacer mención a la forma. El Derecho aparece, no ya como consecuencia de una reforma, sino como el instrumento para realizarla. Surgen distintas técnicas jurídicas para solucionar los asuntos agrarios, variables en función de la importancia del problema. Buscar las soluciones menos traumáticas, social y jurídicamente, exige tener presente una plasmación fotográfica de la situación de hecho para ver la acomodación de la solución a la realidad de la cuestión. No se puede poner en tela de juicio el uso de técnicas jurídicas de solución, pero sí su oportunidad y modo de proceder.

La Ley, como fruto de la decisión política, tiene que tener un fundamento objetivo, un contraste con la realidad que someta el poder a la razón. Al legislador (poder constituido), como depositario de la voluntad del pueblo (poder constituyente y

soberano), no se le pide que motive su decisión. Pero el Derecho es la lucha contra la arbitrariedad, contra las medidas sin justificación objetiva. Por ello, la misión del jurista debe ser también buscar la racionalidad del legislador y justificar su actuación como forma de controlar la arbitrariedad.

Interesa recalcar el sentido de estas medidas jurídicas en la esfera social y económica, por cuanto la estabilidad agraria en una y otra se apoya en la propiedad de la tierra. Las cosas deben pertenecer a quienes conviene. Sin embargo, muchas reformas se realizan sin la fundamentación necesaria. Tratan de lograr un resultado directo, en lugar de articular mecanismos prudentes para que obtengan la situación de ventaja sólo los verdaderamente interesados e idóneos.

Se pretende explicar el significado de la política legislativa desarrollada. Es la meta a alcanzar desde el plano ideológico, aunque sin prescindir de la respuesta jurídica que delimita lo que es admisible o no lo es. En suma, se trata de enfocar el sistema creado por el legislador desde una perspectiva realista.

6. Las pautas metodológicas responden a la necesidad de abordar la tarea de exponer un fenómeno social y jurídico que no puede desligarse de una fuerte carga evolutiva. Por ello, en la primera parte, el protagonismo corresponde, principalmente, al objeto: los contratos de arrendamiento, su enfoque social y jurídico. En la segunda, el papel principal gira, sobre todo, en torno al sujeto: el arrendatario histórico como destinatario de un tratamiento singular, y la justificación de las facultades concedidas.

7. La pretensión de la primera parte es dibujar el aspecto evolutivo de los arrendamientos rústicos en Guipúzcoa. Para ello se estima procedente que el primer capítulo aborde las pautas principales de la evolución de las relaciones sociales en el agro del territorio. Es una breve descripción del marco social sobre el que actúa la ordenación arrendaticia y que mide el peso de las relaciones entre propietarios y arrendatarios dentro de la estructura social, económica y política.

Seguidamente, los restantes capítulos de esta parte estudian la evolución de la normativa que incide en esas relaciones. En primer lugar, se recoge la descripción de



la normativa que se ha aplicado en la provincia desde los Fueros locales como fuentes escritas pioneras, hasta la legislación especial que domina en el presente siglo la regulación de los arriendos, sin olvidar los proyectos que desde instancias guipuzcoanas pretenden, sin éxito, alcanzar vigor.

Después, se sistematizan las referencias que distintos autores han ido vertiendo en torno a la cuestión de los arrendamientos en Guipúzcoa. Aportan datos interesantes sobre la materia, pero desde una perspectiva muy influenciada por la situación personal y de conocimiento intuitivo más que científico. Ello origina en el investigador una sensación de insatisfacción que lleva a buscar fuentes directas de información.

El último capítulo de la primera parte se dedica al estudio de esas fuentes: los contratos escritos formalizados en documento público ante escribano o notario. Ello requiere necesariamente una cata que plasme la evolución temporal y la distribución geográfica de las relaciones arrendaticias. Con esta técnica de análisis se puede conocer la realidad de la práctica cotidiana de los arrendamientos y apreciar la verdadera dimensión jurídica del vínculo originado. Como el carácter histórico y consultable del documento público se obtiene a partir de los cien años, la observación de la práctica a finales del siglo pasado y del presente hasta la posguerra atiende a distintas referencias contractuales escritas que, si bien escasas, se estiman suficientes para tener conocimiento de la realidad que interesa en la investigación.

8. Dentro de la segunda parte se plantea el estudio del régimen legal de los arrendamientos rústicos históricos. Por tanto, procede como tarea inicial, en el primer capítulo, su delimitación. Para ello, se parte de la base histórica en que se asientan y se analizan los distintos tipos de contratos que han merecido tal calificación. Se estudia, además, su régimen legal y ámbito territorial.

Luego se plantea determinar su naturaleza jurídica. Las especiales facultades que completan el derecho arrendaticio de esos contratos dan pie a plantear si influyen en la verdadera naturaleza de la relación y si, en su caso, se ha producido el tránsito

en el carácter del derecho, de personal a real.

Seguidamente, se precisan los elementos que componen los arrendamientos rústicos históricos. Primero se delimitan los elementos reales: el objeto mediato (la finca rústica) e inmediato (su cesión para el aprovechamiento) del contrato, y los elementos esenciales de su estructura (la renta y la duración). Dentro de la base objetiva se trata especialmente el objeto típico de arriendo en el territorio guipuzcoano: el caserío. Y respecto de la temporalidad se analiza el peculiar régimen que la Ley prevé para los arriendos históricos, y particularmente la prórroga y la continuación por razón social, que crea un nuevo tipo de arrendamiento. Después se examinan los elementos personales, haciendo hincapié en los requisitos que debe reunir el arrendatario, lo que lleva a determinar los conceptos de profesional de la agricultura y cultivador personal. La amplia intervención jurisdiccional en la cuestión muestra su trascendencia práctica, y la sistematización realizada pretende ser de utilidad. El capítulo acaba con la referencia al aspecto formal del contrato y la flexibilización de los criterios generales sobre la carga de la prueba que corresponde al arrendatario.

Los bloques de regulación que inciden sobre el objeto buscan las medidas más útiles para conseguir la progresiva desaparición de estos vínculos en una línea de tutela y ordenación favorable a la parte arrendataria. Por ello, el estudio de los instrumentos de tutela se ha convertido en el núcleo principal de estudio.

Esos mecanismos de protección del colono pasan de una concepción estática, en el sentido de mantener y preservar el arrendamiento histórico, a una consideración dinámica en cuanto se posibilita, no sólo la estabilidad de la relación jurídica, sino el cambio en la titularidad dominical del objeto. Así, el capítulo siguiente se refiere al derecho de acceso a la propiedad. Si bien la idea de hacer propietarios a los colonos no ha estado carente de plasmaciones positivas, la modalidad articulada sí que muestra caracteres novedosos de interés. Su ejercicio origina una peculiar relación jurídica entre el ejerciente y el propietario del objeto sobre el que recae el vínculo en que se basa el derecho. La nueva forma de apropiación se traduce en una obligación de pago del precio para el primero, fijado por el propio legislador, y de entrega para el

segundo.

El segundo instrumento previsto en favor del arrendatario es el reconocimiento de un derecho económico. Representa, asimismo, una novedad este derecho de compensación al dejar el objeto del arriendo, bien a requerimiento del propietario, bien por motivo de una expropiación forzosa.

Todo ello comporta un tratamiento que exige formular, en último término, un intento de incardinación en el sistema jurídico agrario. Se intenta observar si el encuadre dentro de la ordenación agraria es coherente. La situación de hecho lleva a un cauce de reforma que pretende responder a la valoración del trabajo desarrollado por sucesivos arrendatarios. La respuesta legislativa viene precedida de una política de apego a la tierra de los cultivadores personales que propicia una labor de conservación de recursos pero inmoviliza el mercado de tierras. Además, las deficiencias de la mayor parte de las explotaciones no dan a sus titulares la suficiente renta y persiste el minifundismo, la falta de capacitación y la tendencia al envejecimiento del titular. Se intenta ver si existe un fundamento prudente que motive las medidas positivizadas dentro de un marco de relaciones agrarias que, precisamente, persigue acabar con esas deficiencias.

9. Se estima que el momento para plantear el tema es oportuno. El tratamiento legislativo de los arrendamientos rústicos, llevado hasta el extremo en los históricos, provoca el fenómeno de la deslegalización del arrendamiento. Como respuesta, el legislador encauza el tratamiento hacia las orientaciones liberalizadoras, con el propósito de servir mejor a los objetivos de la nueva política agraria. Se cierra un ciclo donde uno de los fines ha sido terminar con los arrendamientos históricos con vocación de justicia, pero si acaso planteando dudas sobre el tratamiento elegido. Es de esperar que la experiencia de esta política legislativa sirva de lección para evitar que a futuro puedan plantearse problemas en torno a relaciones semejantes.

A la vista de que este es un problema muy concreto del ordenamiento jurídico español, en esta experiencia se prescinde de referencias del Derecho Extranjero. Su

utilidad consiste en aprovecharlo para obtener nuevos puntos de vista. Aunque existen cuestiones semejantes en otros lugares, es preferible centrar el ámbito de estudio a la ordenación española exclusivamente. No es posible hacer Derecho comparado sobre la cuestión y la exposición del Derecho extranjero sobre una cuestión parecida no sirve para explicar el fenómeno de un problema tan específico.

## **CAPITULO I. LA EVOLUCION DE LAS RELACIONES SOCIALES DEL MUNDO AGRICOLA EN GUIPUZCOA**

Para realizar un análisis propiamente jurídico de los arrendamientos rústicos históricos, hay que partir del estudio previo de los hechos sociales en los cuales se incardinan y que dan origen a las distintas soluciones jurídicas concebidas como respuesta a la problemática planteada en las relaciones entre el cultivador de la tierra, el propietario de la misma y los intereses de la sociedad en las distintas etapas de su historia.

El proceso histórico de la agricultura guipuzcoana ha tenido como protagonista principal de las relaciones jurídicas al régimen contractual del arrendamiento, en el cual la clase propietaria se ha valido del esfuerzo de muchos colonos para extraer de la tierra una renta segura. Es por ello que la labor que pretendemos iniciar viene condicionada por el hecho de que la cuestión de la tierra, entendida como el acceso del campesinado a la propiedad de la misma, ha sido considerada como una cuestión social, y por lo tanto la influencia de las condiciones sociales ha sido clave en la evolución y entendimiento de las soluciones jurídicas al problema del arrendamiento y los derechos del arrendatario.

Se considera necesario hacer siquiera una breve referencia a la evolución de las relaciones sociales de la vida agraria en su conjunto, un breve análisis histórico y sociológico para poder contrastar y comprender la oportunidad y adecuación de las normas jurídicas a las que se han sometido los arrendamientos rústicos guipuzcoanos con la realidad de las necesidades sociales en cada momento histórico. Y ello porque

el estudio de las instituciones jurídicas en la realidad concreta y en el medio en los que surgen y se desarrollan se hace necesario para una ulterior labor crítica de las relaciones jurídicas que engloban. No ha de olvidarse que la tierra, además de ser un medio de inversión y riqueza, ha sido una fuente de prestigio social.

Ha de remarcarse que en esta labor no se pretende, de ningún modo, suplantar el papel de los historiadores, ni incorporar datos novedosos en el tema. Únicamente se trata de exponer los rasgos más notables del desarrollo social agrario guipuzcoano, y en particular de la explotación indirecta de la tierra, recurriendo para ello a los estudios históricos elaborados hasta el momento y renunciando, como regla general, a la utilización de fuentes directas del conocimiento histórico.

## **1.- El origen de la agricultura y de la propiedad en Guipúzcoa**

La falta de documentación referente al tiempo anterior al siglo XI hace difícil un estudio de la situación agraria guipuzcoana hasta ese momento<sup>2</sup>. Pero a partir de dicha época abundan los testimonios sobre la existencia de la agricultura, recogidos en las cartas pueblas, fueros y donaciones donde se mencionan huertos, manzanales y terrenos cultivados.

Anteriormente, la base productiva de la sociedad, determinada por los factores geográficos y climáticos del territorio, se encuentra en la ganadería y los aprovechamientos forestales como actividades principales, complementadas con la pesca y los frutos naturales. En este tipo de economía ganadera y forestal la agricultura se restringe a algunas huertas o pomaradas y su importancia social difícilmente puede condicionar la evolución económica y social<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Guipúzcoa entra en la historia en el año 1025; *vid.* Gonzalo MARTINEZ DIEZ, *Guipúzcoa en los albores de su historia (siglos X-XII)*, Imprenta de la Excm. Diputación Provincial de Guipúzcoa, San Sebastián, 1975, p. 33.

<sup>3</sup> CARO BAROJA, *Introducción a la historia social y económica del pueblo vasco*, Ed. Txertoa, San Sebastián, 1980, p. 112, recalcaue la falta de información de tipo documental y arqueológica sobre el tránsito del establecimiento pastoril prehistórico al caserío.

La población confluye a un cambio cultural que transforma la sociedad de un modo de vida pastoril a una sociedad más dedicada a la actividad agrícola. La sedentarización en pequeños núcleos de unas cuantas casas condiciona el surgimiento de la propiedad originaria de la tierra. La ocupación del espacio se acompaña por su puesta en cultivo, lo que da pie a un lento proceso de afianzamiento de la agricultura en detrimento de la ganadería y del bosque entre los siglos IX y XIII. Es a partir del siglo XII cuando empieza a extenderse un hábitat de caseríos más o menos dispersos dedicados a la agricultura y a la ganadería<sup>4</sup>.

El nacimiento de la agricultura trae un importante cambio del modo de vida social<sup>5</sup>, y a su vez la aparición de la idea de propiedad sobre la tierra supone un trascendental cambio en las relaciones sociales. El labrador, mediante el cultivo directo de la tierra año tras año, se apropia del suelo que trabaja, labra y hace producir. Originariamente sólo le pertenece el producto de su trabajo, esto es, la cosecha, del mismo modo en que al pastor sólo le pertenece el rebaño y no las tierras de pasto que utiliza para el cuidado del mismo; así, una vez recogida la cosecha se tiene la facultad de introducir el rebaño para pastar en la finca. Pero el cultivo continuado de la misma tierra, y el logro de una rotación en las cosechas, exige un cuidado que no deja espacio de tiempo para que los rebaños entren en la finca. A fuerza de cultivar la tierra de hecho ininterrumpidamente, el cultivador origina un deslinde o especie de amojonamiento de las tierras cultivadas que es el primer signo de dominio y privatización de la tierra. La generalización de dicha práctica, y siendo conscientes del bien que supone para la sociedad la producción agrícola, lleva a la aceptación del dominio de las personas sobre determinadas tierras<sup>6</sup>. Es el paso de

---

<sup>4</sup> Alberto SANTANA EZQUERRA, "*Baserría. El caserío en Gipuzkoa*", Bertan-4, Diputación Foral de Gipuzkoa, 1993, p. 73. En el primer documento en que se hace referencia a Guipúzcoa, de 1025, se recogen topónimos que existen actualmente ya que realiza una descripción del paisaje muy localizado en una área aproximada de cincuenta kilómetros cuadrados. Se hace referencia en innumerables ocasiones al "manzaneto" o manzanal, lo que pone de relieve la existencia de una población que cultiva manzanas (hay que poner de relieve que algunos caseríos-edificio, según las últimas investigaciones, eran auténticas y enormes máquinas de prensar manzana para la elaboración de la sidra).

<sup>5</sup> Las primeras roturaciones se producen en las vegas bajas o a media ladera cerca del valle, en los seles intermedios de los parajes bajos, que se convierten poco a poco en caseríos de labranza. Al principio no son más que chabolas de madera con tierra cultivada en las cercanías, que luego se transforman en casa matriz estable.

<sup>6</sup> Vid. Manuel LECUONA, *Añorga en la Artiga de San Sebastián*, conferencia, San Sebastián, 1967, p. 24, y en el prólogo a Iñaki LINAZASORO, *Caseríos de Guipúzcoa*, Ed. Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa, San

una concepción de derecho de uso a una concepción de derecho de propiedad.

Tras el nacimiento y práctica de la agricultura como medio de subsistencia y estabilización de la población, y la apropiación de tierras en exclusiva por ciertas personas dando origen a la propiedad privada de las mismas, se sientan las bases para una eventual cesión de la tierra para que sea cultivada por persona distinta del propietario a cambio de una renta o un canon de distinto género. Esa cesión en una sociedad con igualdad jurídica entre las personas, da origen al arrendamiento rústico, distinto de otras formas de cesión derivadas de las relaciones señoriales, como la enfiteusis.

A su vez, la agricultura, convertida en medio de producción básico de la sociedad, viene a condicionar la estructura social, que en adelante se jerarquiza en función de la propiedad de la tierra. El asentamiento de los grupos gentilicios pastoriles en un solar sobre el que se levanta la casa junto a los terrenos de labranza permite articular las primitivas comunidades en torno a la figura de un jefe natural que da origen al linaje como principio de organización social<sup>7</sup>. Además, y de forma progresiva, el desarrollo de la economía agraria facilita el enriquecimiento y fortalecimiento de algunas familias y la división de clases<sup>8</sup>. Surge así una especie de oligarquía feudal con los parientes mayores, jefes de los distintos linajes, que controla y protege tanto a la familia extensa como a la población campesina en general. Su función es defender y aumentar el patrimonio, ya que la posición social y poder para conseguir hombres y armas se halla en proporción a su capacidad económica. Esta dependerá de las propiedades agrícolas (bosques, pastos y tierras cedidas para su

---

Sebastián, 1974 (2ª ed.), p. 18. Muestra de ello serán las diversas pugnas entre los labradores, los ferrones y los pastores derivadas del problema de los límites a la adquisición, posesión y transmisión de terrenos en bien de la comunidad.

<sup>7</sup> Federico de ZAVALA, *Historia del Pueblo Vasco*, t. II, Ed. Auñamendi, San Sebastián, 1971, p. 126, concluye que "el linaje es una unidad social basada en la solidaridad creada por los lazos de sangre y está constituido por una sucesión de individuos a lo largo de los tiempos formando generaciones. Estos individuos descienden unos de otros constituyendo una línea principal, llamada así por proceder del solar originario, principal o casa matriz (...). Alrededor de la línea troncal o mayor, la continuadora del solar, se agrupan los demás parientes, hermanos, sobrinos, primos en diversos grados, que constituyen las innumerables ramas menores, unidas entre sí y con la principal por la comunidad de sangre, formando un linaje".

<sup>8</sup> Lola VALVERDE, *Historia de Guipúzcoa (Desde los orígenes a nuestros días)*, Ed. Txertoa, San Sebastián, 1984, p. 39.

explotación), de las propiedades de carácter industrial (molinos y ferrerías), y del cobro de diezmos de las iglesias cuyo patronazgo les corresponde<sup>9</sup>.

Los labradores constituyen la clase social más numerosa de Guipúzcoa en la Baja Edad Media, pero a su vez forman un grupo muy heterogéneo que depende de la situación y vinculación personal de cada uno. Pueden diferenciarse tres categorías: los propietarios libres, los labradores horros o pecheros del rey y los collazos o vasallos solariegos<sup>10</sup>. Su presencia está ampliamente documentada, aunque no pueda saberse con exactitud la importancia porcentual de cada grupo en la sociedad, ni las condiciones y límites a que se someten, y que a la vez los diferencian entre sí. La mayoría de los documentos utilizados en la descripción de los diferentes tipos de labradores son disposiciones reales, por lo que no podemos asegurar que no exista otro tipo de campesinos vinculados a señores en condiciones socio-económicas diferentes.

## **2.- El desarrollo del modelo urbano en los siglos XIII a XVI**

La fundación de villas por distintos reyes da inicio a una reordenación del territorio y de las relaciones económicas y sociales. De entre los distintos fines a que responde la política de fundaciones, la opción de la población guipuzcoana por residir en las villas se deriva de la protección social y jurídica que ofrecen. La situación de los campesinos empeora a raíz de que los distintos linajes se agrupan en dos bandos rivales (el oñacino y el gamboíno) y generan un marco de lucha y violencia que afecta

---

<sup>9</sup> Los parientes mayores ejercen su jefatura en el ámbito familiar, en la convocatoria para la guerra y en el patronato de iglesias y ermitas (muchas iglesias eran de propiedad laica, erigidas por los señores particulares, quienes nombran al beneficiado o religioso encargado del mismo y del cual cobran los diezmos, principal fuente de ingresos). Entre otros, *vid.* Julio CARO BAROJA, *Linajes y Bandos (a propósito de la nueva edición de Las Bienandanzas e Fortunas)*, Ed. Excma. Diputación de Vizcaya, Bilbao, 1959; y Fausto AROCENA, *Oñacinos y Gamboínos*, Pamplona, 1959, p. 61, y "Los Banderizos Vascos", Boletín de la RSBAP, Cuadernos 2º y 3º, San Sebastián, 1969, p. 291.

<sup>10</sup> *Vid.* SANTANA EZQUERRA, *Baserría, cit.*, p. 73; MARTINEZ DIEZ, *Guipúzcoa, cit.*, pp. 75 y 113-114. Sobre los collazos o personas no libres, sujetos a dependencia personal, encontramos noticias tempranas de su existencia por las donaciones de dichos cultivadores en Salinas de Léniz en sendos documentos de 1080 y 1087 y en Berástegui una donación de dos collazos en el año 1141.



a la estabilidad y seguridad socio-económica del territorio<sup>11</sup>. A ello hay que añadir la crisis económica de los siglos XIV y XV, que supone una pérdida de ingresos y de rentas en todos los grupos sociales, y la consiguiente presión de los señores sobre los grupos sociales más bajos. La respuesta de la sociedad a esa presión será buscar el amparo de las villas amuralladas abandonando las fincas que cultivan<sup>12</sup>. Como consecuencia, en Guipúzcoa se inicia una progresiva liberación de la relación de dependencia de los labradores respecto de los señores<sup>13</sup>.

Las ventajas jurídicas que disfrutaban los habitantes de las villas frente a los del mundo rural propicia un movimiento de atracción de nuevos moradores y a la vez una ampliación de la jurisdicción de las villas a costa de los lugares y aldeas que, buscando protección y seguridad, solicitan su incorporación a las más próximas. De este modo, la mayor parte del territorio queda dentro del ámbito jurisdiccional de sus villas. La población rural, compuesta por personas libres y por personas dependientes bien de un señor<sup>14</sup> o bien del rey en los lugares y aldeas que no tienen condición de villa, ni dependen de ninguna de ellas<sup>15</sup>, va adquiriendo, conforme se extiende la jurisdicción de las villas, el *status* de plena libertad.

---

<sup>11</sup> Fausto AROCENA, *"Los Parientes Mayores y las Guerras de Bandos en Guipúzcoa y Vizcaya"*, en *Historia del Pueblo Vasco*, t. I, Ed. Erein, San Sebastián, 1978, p. 151; FERNANDEZ DE PINEDO, *"¿Lucha de bandos o conflicto social?"*, en *Historia General del País Vasco* (dirigida por Julio CARO BAROJA), t. VI, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, San Sebastián, 1981, p. 123.

<sup>12</sup> Vid. SANTANA EZQUERRA, *Baserría*, cit., p. 74. Beatriz AREIZAGA BOLUMBURU, *El nacimiento de las villas guipuzcoanas en los siglos XIII y XIV: morfología y funciones urbanas*, Ed. Grupo Doctor Camino de historia donostiarra-Sociedad guipuzcoana de ediciones y publicaciones, San Sebastián, 1978, concluye que las villas "se crean como núcleos privilegiados y (...) adquieren un papel de preponderancia respecto de su entorno rural. Esta influencia o dirigismo se refiere al campo económico, convirtiendo a la villa en lugar de intercambio. Al campo social, puesto que sus moradores, en principio de la misma condición que los rurales, van adquiriendo unos privilegios que no hubieran alcanzado desde el mundo rural. Y al campo administrativo o de gobierno, en cuanto que prácticamente la tierra llana está sometida en su totalidad al gobierno y administración de las villas".

<sup>13</sup> J. LUCAS DE LA FUENTE, *"Las relaciones de dependencia del labrador vasco hacia 1300"*, II Congreso Mundial Vasco, Comunicación al Congreso de Historia de Euskal Herria, Sección 1 Volumen 2, Bilbao (30 de noviembre a 4 de diciembre de 1987), p. 477.

<sup>14</sup> Vid. AROCENA, *"Un caso excepcional en el panorama social de Guipúzcoa: el Señorío de Murguía"*, Boletín de la RSBAP, 1955, Cuadernos 3º y 4º, donde se da noticia de un documento de 1382 del cual se desprende que los vecinos de Astigarraga carecen de libertad personal, deben prestaciones en metálico a los señores de Murguía y están sometidos a la justicia señorial.

<sup>15</sup> Conforman alcaldías bajo el control de un Alcalde Mayor nombrado por el rey. En Guipúzcoa existen las ya mencionadas tres alcaldías de Aiztondo, Areria y Sayaz.

A la par, para hacer frente a la crítica situación y defenderse contra los banderizos, las villas aúnan su esfuerzo constituyendo la Hermandad de Guipúzcoa<sup>16</sup>. Esta se enfrenta a los parientes mayores por el control de la hegemonía política, social y económica del territorio, y acaba controlando la sociedad guipuzcoana; puede afirmarse que el territorio de Guipúzcoa comienza a funcionar como provincia a partir de 1463<sup>17</sup>.

Con las villas y la provincia como ejes de vertebración principal del territorio de Guipúzcoa, se origina una transformación de las estructuras económicas, sociales y político-administrativas. En el campo económico, la sociedad mantiene un marcado carácter industrial y mercantil, que origina una intensa dinámica comercial<sup>18</sup>. Y en el campo jurídico, el Derecho local rige la vida del territorio, base y garantía del desarrollo de la propiedad y del comercio, en detrimento del Derecho rural y autóctono. Los principios fundamentales de tal ordenamiento son la igualdad jurídica y la libertad de comercio.

La igualación jurídica de todos los habitantes de la provincia tiene su reflejo más significativo en el establecimiento de la hidalguía universal; la ley 38 de las Ordenanzas de Guetaria de 1397, reiterada en posteriores ordenamientos, establece que todo guipuzcoano es tenido por hidalgo<sup>19</sup>. A ello hay que agregar que los regidos

---

<sup>16</sup> Al principio son reuniones de algunos concejos de Guipúzcoa, en una de las cuales, la de Guetaria en 1397, se formula el primer ordenamiento jurídico escrito propio de la tierra. En 1450 Juan II convoca una Hermandad de toda la tierra confirmando dicha Ordenanza de Guetaria. Por esas fechas se gesta la derrota de los Parientes Mayores que desafían a las villas, y consecuentemente de su sistema socio-económico, con el derribo de las casas fuertes de Guipúzcoa y el destierro de algunos de ellos. Sobre las normas y actividades en contra de los banderizos *vid.* José Joaquín de LANDAZURI ROMARATE, *Historia de Guipúzcoa*, Biblioteca de Historia Vasca I, Madrid, 1921, p. 113; y Pablo FERNANDEZ ALBALADEJO, *La crisis del antiguo régimen en Guipúzcoa, 1766-1833: cambio económico e historia*, Akal editor, Madrid, 1975, pp. 15 ss.

<sup>17</sup> FERNANDEZ ALBALADEJO, *La crisis del Antiguo Régimen en Guipúzcoa*, *cit.*, p. 27.

<sup>18</sup> La economía basada en el comercio y la manufactura será posible gracias al desarrollo de la industria del hierro, la abundancia de bosques para producir carbón con qué trabajar el mineral y construir barcos mercantes y de pesca en concordancia con su situación costera. *Vid.* Luis María BILBAO, "La general expansión del siglo XVI en Vascongadas", en *Historia General del País Vasco* (dirigida por Julio CARO BAROJA), t. VI, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, San Sebastián, 1981, p. 109; Lola VALVERDE, "Historia de Guipúzcoa", en *Euskal Herria. Historia y Sociedad*, Ed. Caja Laboral Popular, Oiartzun, 1985, p. 204. La actividad básica del desarrollo económico de esta época es la industria siderúrgica: *vid.* Luis Miguel DIEZ DE SALAZAR FERNANDEZ, *Ferrerías en Guipúzcoa (s. XIV-XVI). I. Historia. II. Fuentes e Instituciones*, Haramburu editor, San Sebastián, 1983; *Ferrerías guipuzcoanas. Aspectos socio-económicos, laborales y fiscales (siglos XIV-XVI)* (edición preparada por M<sup>a</sup> Rosa AYERBE IRIBAR), Ed. Fundación Social y Cultural KUTXA, Donostia-San Sebastián, 1997.

<sup>19</sup> Según LALINDE ABADIA, *Iniciación histórica al Derecho español*, Ed. Ariel, Barcelona, 1978 (2<sup>a</sup> ed.), p. 335,

por el Derecho local gozan del *status* jurídico derivado de los derechos de vecindad de la villa. De todos modos, el logro de la equiparación jurídica formal, no provoca una igualación social de la población: la supeditación queda marcada por la riqueza<sup>20</sup>.

El Fuero de Guipúzcoa reconoce además la libertad de comercio<sup>21</sup>, considerada como necesaria para facilitar a la población los medios de subsistencia necesarios con que suplir la escasa productividad de la tierra<sup>22</sup>.

A pesar de la actividad comercial e industrial, los núcleos urbanos eran modestos en recursos y no pueden prescindir de la actividad agrícola. La agricultura también experimenta, debido a la seguridad social surgida tras el destierro de los parientes mayores, un crecimiento generalizado, por la demanda de productos derivada de las poblaciones en expansión. Es cuando empiezan a construirse los caseríos de sólida arquitectura en nuevas zonas de las faldas de los montes<sup>23</sup>.

---

dicha equiparación jurídica es consecuencia de la equiparación tributaria. AREIZAGA BOLUMBURU, *El nacimiento de las villas guipuzcoanas*, cit., p. 100, señala que "los labradores han ido conquistando exenciones fiscales casi hasta igualarse con los hidalgos (...). Al eximirles el rey del pago de ciertos impuestos -solicitados por ellos- alegan en documentos posteriores que el no pagar impuestos es debido a su condición de hidalgos (...). La provincia, antes de que declarara el rey la hidalguía universal de todos los guipuzcoanos, en las Juntas Generales, celebradas en la Iglesia de San Salvador de Guetaria en 1397, da por supuesto que todos los habitantes son hidalgos".

<sup>20</sup> Muchos de los anteriores señores conservan su propiedades y, como grupo dominante, juegan un papel importante en el mercado de tierras del mundo rural. Vid. Alfonso OTAZU, *El igualitarismo vasco: mito y realidad*, Ed. Txertoa, San Sebastián, 1973.

<sup>21</sup> Fundamenta el Fuero esta libertad en la originaria nobleza de los habitantes de Guipúzcoa, Título XVII, capítulo I.

<sup>22</sup> "Esa tierra es toda montaña fragosa, y non ay en ella ninguna cosecha de pan, ni de vino, y por estar, según que está, en los confines de estos nuestros Reynos, y en la frontera de Navarra y Francia, e que sin tratar con ellos, non podría ninguna persona buenamente vivir en ella; porque así de los dichos Reynos, como de otros Reynos extraños se proveen e bastezen de la mayor parte de todos los mantenimientos que han menester, e que si non fuera por causa de la dicha libertad y esención, que en la dicha Provincia non se hiciera ninguna población nin abría oy en día ninguna puebla en ella, e que si la dicha esención e franqueza e uso e contratación de los dichos Reynos non hubiese, que la dicha tierra luego se despoblaría de lo cual se recrescería a nos gran deservicio", carta de los Reyes don Fernando y doña Isabel expedida en Trujillo a 12 de julio de 1479, en Carmelo de ECHEGARAY, *Compendio de las Instituciones Forales de Guipúzcoa*, Imprenta de la Diputación de Guipúzcoa, San Sebastián, 1924, p. 209. Dicha alusión a la pobreza de la tierra será una constante en muchos documentos de las Diputaciones Forales y de los distintos cronistas, como en las *Observaciones sobre la necesidad de examinar el régimen administrativo de las Provincias Vascongadas para fallar con acierto en esta materia*, publicadas por la Diputación en 1835. Sin embargo, si bien en un principio y con los avances agrícolas disponibles pudiera ser cierta la afirmación de la pobreza agraria de la tierra, más tarde se demostró que la tierra era capaz de dar alto rendimiento.

<sup>23</sup> Josexo URRUTIKOETXEA, "Historia de la población", en *Euskal Herria. Historia y Sociedad*, Ed. Caja Laboral Popular, Oiartzun, 1985, p. 159.

Paralelamente comienza la progresiva individualización de los terrenos comunes mediante la apropiación por la utilización inmediata del terreno, y construcción de edificaciones, empieza a tener un especial auge, inspirado, sobre todo, en el concepto individualista de la propiedad que nace en las villas impulsado por la actividad mercantil<sup>24</sup>.

Como consecuencia, conseguida la paz social y tras la ruptura de las relaciones feudales, los labradores van convirtiéndose en propietarios de los predios que cultivan, consolidando un campesinado parcelario. Los factores que contribuyeron a la estabilización del campesino parcelario fueron la amplia exención fiscal del territorio, la sucesión a favor de un heredero único a través de la legítima simbólica y la posibilidad del parcelario propietario de recurrir al crédito, vía censo consignativo, evitando la usura. Otros pasan a ser arrendatarios o enfiteutas<sup>25</sup>. Cabe decir que "la crisis bajo-medieval se resolvió, en parte, a favor de los campesinos, pues la relación arrendaticia no se impuso de forma generalizada"<sup>26</sup>. La forma de tenencia y uso de la tierra, desde el punto de vista del contrato agrario, adquiere una nueva dimensión, aunque sólo fuera porque el contrato se celebra entre hombres libres .

---

<sup>24</sup> *Vid.*, en referencia a Vizcaya, M.L. RIOS RODRIGUEZ, *La apropiación de comunales en el Señorío de Vizcaya (ss. XIV y XV)*, II Congreso Mundial Vasco, Comunicación al Congreso de Historia de Euskal Herria, Sección 1 Volumen 2, Bilbao (30 de noviembre a 4 de diciembre de 1987), p. 648.

<sup>25</sup> Emiliano FERNANDEZ DE PINEDO, *"El campesino parcelario vasco en el feudalismo desarrollado (s. XV-XVIII)"*, Saioak, nº 1, 1977, pp. 137-138; y en *Historia General del País Vasco* (dirigido por Julio CARO BAROJA), t. VI, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, San Sebastián, 1981, pp. 170-171; SANTANA EZQUERRA, *Baserría*, *cit.*, p. 74.

Respecto de la localidad de Urretxu, se confirma que "los apellidos de los moradores que encontramos en 1539 se corresponden en la mayoría de los casos con el nombre de su caserío; las únicas excepciones son - además de aquellos caseríos en los que se especifica claramente que la familia no es la propietaria- Mendiaraz, Santa Cruz, Esachoa y Ayesua. Al final del período, sin embargo, tal y como nos muestra el recuento de 1628, esta identificación entre el nombre del solar y el de sus habitantes se ha ido perdiendo" (Milagros ALVAREZ URZELAY y otros, *Estudio de historia de Urretxu en su VI centenario*, Ed. Ayuntamiento de Urretxu-Diputación Foral de Gipuzkoa, Donostia, 1986, p. 328).

Las denominadas caserías censuarias fueron comunes en Vizcaya, donde los señores, para atraer a los labradores, cedían caserías a censo enfiteúutico; *vid.* Manuel Ricardo LEZON, *"Las dos legislaciones civiles vigentes en Vizcaya"*, RCDI, 1963, p. 796.

<sup>26</sup> Luis María BILBAO y Emiliano FERNANDEZ DE PINEDO, *"Factores que condicionaron la evolución del régimen de propiedad de la tierra en el País Vasco peninsular"*, en *Historia General del País Vasco* (dirigida por CARO BAROJA), t. VI, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, San Sebastián, 1981, p. 183.

### **3.- El desarrollo del modelo rural en los siglos XVII y XVIII**

#### **3.1.- La ruralización de la sociedad**

La situación de crisis comercial e industrial en que se sumerge el Reino de España a finales del siglo XVI, origina un proceso de regresión económica, social y política<sup>27</sup>. La inversión en la tierra pasa a ser el colchón que amortigua la caída del sector comercial e industrial<sup>28</sup>. El capital se invierte en la propiedad rústica y ello provoca una rápida ruralización de la sociedad<sup>29</sup>. La agricultura comienza a absorber los excedentes demográficos y pasa a ser un sector en expansión. El caserío tradicional, como explotación familiar conservadora y núcleo de producción cerrado de autoabastecimiento y subsistencia<sup>30</sup>, inicia su auge: es el instrumento al servicio colonizador del territorio.

El impulso de la agricultura viene, en primer lugar, de la introducción de nuevas

---

<sup>27</sup> Francisco Javier GOMEZ PIÑEIRO y otros, *Gipuzkoa: geografía, historia y arte*, Ed. Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa, Donostia, 1982, p. 146, resume que "ruralización económica, reseñorialización de las relaciones sociales y elitización de los órganos de poder podrían ser, en síntesis, las tres líneas de fuerza definitorias de este prolongado período".

<sup>28</sup> SANTANA EZQUERRA, *Baserria.*, cit., p. 75: "los ricos volvieron los ojos hacia el caserío porque era la única inversión segura en la que podían colocar sus capitales sin riesgo de bancarrota y los pobres miraron hacia el campo buscando en él el trabajo y los medios de subsistencia que en otras partes se les negaban". Como resultado, según FERNANDEZ ALBALADEJO, *La crisis del Antiguo Régimen*, cit., p. 42, "a partir de 1770 la labranza empieza a configurarse como actividad dominante, aprovechando el desfallecimiento de los sectores no agrícolas y explotando las oportunidades que desde hace algunos años ha incubado la revolución del maíz. Entonces, el modo de vida agrícola acude al relevo del complejo comercial-industrial gravemente amenazado, iniciando una época en la que las tensiones rurales jugarán el papel de protagonista".

<sup>29</sup> Luis María BILBAO, "Crisis y reconstrucción de la economía vascongada en el siglo XVII", *Saioak*, nº 1, 1977, p. 157; URRUTIKOETXEA, "Historia de la población", cit., p. 171; Javier Ignacio QUEREJETA ERRO, "La sociedad vasca ante la I Guerra Carlista: una sociedad en crisis", en *Estudios Históricos I*, Museo Zumalakarregi, Ormaiztegui, p. 65.

<sup>30</sup> Félix LUENGO TEIXIDOR, *Crecimiento y cambio social: Guipúzcoa 1917-1923*, Ed. UPV/EHU, Leioa, 1990, pp. 71-72, dice que el caserío tradicional permite "la pervivencia de una agricultura productora de escasas rentas, pero que se autoabastece (...) y sólo dedica al mercado exterior una mínima parte de su producción". "En la zona atlántica, debido a la escasa disponibilidad de tierras y a las condiciones geo-climáticas, el sector agrario se dirigió básicamente al autoabastecimiento, formando un conjunto económico bastante cerrado y de escasa integración comercial. Por ello, la reestructuración del sector agrario se orientó hacia la explotación de cultivos básicos de subsistencia, pero de carácter novedoso (maíz y patata) y más altos rendimientos que los cultivos tradicionales, con un mayor encaje con el entorno ecológico de la zona" (Agustín YOSHIYUKI KONDO, *La agricultura española del siglo XIX*, Ed. MAPA, Madrid, 1990, p. 89).

técnicas de cultivo intensivo: el sistema de rotación de cultivos<sup>31</sup>; la introducción del maíz<sup>32</sup>; y la utilización de abonos y cal<sup>33</sup>. Y en segundo término, la reactivación agrícola se desarrolla mediante la puesta en cultivo de nuevas tierras que antes no han sido cultivadas o que se cultivan sin continuidad por su escaso valor productivo (roturas y rozas), tanto comunales como particulares<sup>34</sup>.

La Ordenanza de 1657 autoriza la roturación de terrenos concejiles baldíos, tanto para fomentar la repoblación forestal, como para impulsar las labores agrícolas, tratando de armonizar los dos sectores ante el empuje roturador a costa de tierras concejiles<sup>35</sup>. Y las propias villas emprenden la construcción de molinos, hornos, tejerías y caseríos de labranza para arrendarlos y robustecer sus ingresos<sup>36</sup>.

Se conforma un crecimiento agrícola uniforme a lo largo del siglo XVIII, que se desarrolla en detrimento de la ganadería y a costa del espacio forestal<sup>37</sup>. Los

---

<sup>31</sup> Mediante el cual, y en palabras del jesuita Padre LARRAMENDI, *Corografía o descripción general de la muy noble y muy leal provincia de Guipúzcoa* (escrita hacia 1754), Sociedad guipuzcoana de ediciones y publicaciones, San Sebastián, 1969, p. 55, "en Guipúzcoa siglos ha que no descansa tierra alguna; ninguna hay que sucesivamente no dé a lo menos dos frutos al año".

<sup>32</sup> Fausto AROCENA, *La introducción del maíz en Guipúzcoa*, Munibe, 1954, VI, p. 271; Luis María BILBAO, "La introducción y expansión del maíz y su incidencia en la economía del País Vasco, en *Historia General del País Vasco*" (dirigida por Julio CARO BAROJA), vol. VI, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, San Sebastián, 1981, p. 47; FERNANDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico, cit.*, p. 24.

<sup>33</sup> El estiércol se elabora a base de hojas, helechos y argoma recogido en muchas ocasiones de los terrenos comunales; de ahí la importancia de éstos para los agricultores. *Vid.* Vicente LAFITTE OBINETA, "Explotación del suelo. El caserío", en *I Congreso de Estudios Vascos* (Oñate, 1918), Bilbaína de artes gráficas, Bilbao, 1919-1920, p. 226; FERNANDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico, cit.*, pp. 216 ss.; FERNANDEZ ALBALADEJO, *La crisis del Antiguo Régimen, cit.*, p. 87.

<sup>34</sup> FERNANDEZ ALBALADEJO, *La crisis del Antiguo Régimen, cit.*, pp. 88 ss. Sobre Zarauz, Javier SANCHEZ y Santiago PIQUERO, *Zarauz a través de la historia*, Ed. Ayuntamiento de Zarauz-Diputación Foral de Gipuzkoa, Donostia, 1987, p. 133.

<sup>35</sup> Juntas Generales de Azcoitia en noviembre de 1657, confirmadas por Real Provisión de 11 de abril de 1670, e incluidas en el capítulo V del título XXXVIII de los Fueros. *Vid.* FERNANDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico, cit.*, pp. 192 ss.; sobre el conflicto en Oñate los partidarios de los usos comunales y los de la propiedad absoluta (p. 435).

<sup>36</sup> ECHEGARAY, *Compendio, cit.*, p. 157. Así, por ejemplo, la determinación tomada por la villa de Tolosa a mediados del siglo XVIII de talar el monte de Aldaba y construir caseríos para el fomento de la agricultura, (BANCO DE TOLOSA, *Cincuentenario del Banco de Tolosa (1911-1961)*, Tolosa, 1961, pp. 40-41).

<sup>37</sup> FERNANDEZ DE PINEDO, "Estructura de los sectores", *cit.*, p. 99. Aún así, se mantiene la comunidad foral de pastos en favor de la ganadería cuya vigencia actual ha sido defendida por Antonio CILLAN APALATEGUI, *La comunidad foral de pastos en Guipúzcoa*, Imprenta de la Diputación de Guipúzcoa, San Sebastián, 1959. Pablo de GOROSABEL, *Cosas memorables de Guipúzcoa* (1ª ed. de 1899-1901), t. II, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, Bilbao, 1972 (3ª ed.), pp. 179 ss., nos da noticia de las leyes sobre agricultura en tres ámbitos: asuntos de montes,

principios que presiden esta expansión de la agricultura son la igualdad jurídica de todos los habitantes de la provincia, y la propiedad privada que posibilita una inversión segura en el agro. Ello posibilita la progresiva extensión de la producción agraria y de la ocupación de la población en explotaciones suficientes de autoabastecimiento. Las casas labradoras tienen autonomía suficiente para desarrollar su actividad, bien en propiedad bien en arrendamiento, adaptándose a las nuevas necesidades tras la superación de los regímenes señoriales.

### 3.2.- El proceso de acumulación de caseríos y tierras

Los grandes propietarios, ante la revalorización de la tierra y la crisis mercantil e industrial, ven la oportunidad de beneficiarse de las tierras que poseen expandiendo la agricultura, fundando nuevos caseríos y cediéndolos en arrendamiento<sup>38</sup>. La concepción capitalista del comercio del campo como medio de obtener beneficios promueve el interés por acaparar el mayor número de caseríos posible, y empiezan a ser abundantes los caseríos que se encuentran en manos de famosas familias<sup>39</sup>. Su explotación se desarrolla a través del régimen de arrendamientos<sup>40</sup>, ya habitual en las

---

rozaduras y plantaciones y pasturación de ganados.

<sup>38</sup> SANTANA EZQUERRA, "*Baserria*", *cit.*, p. 75.

<sup>39</sup> *Vid.* SANTANA EZQUERRA, "*Baserria*", *cit.*, p. 76; OTAZU, *El "igualitarismo" vasco*, *cit.*, p. 370. Los grandes patrimonios rurales se forman, no por compraventa, sino por matrimonios de conveniencia y vinculación de los bienes [*vid.* Jesús ARPAL, *La sociedad tradicional en el País Vasco (el estamento de los hidalgos en Guipúzcoa)*, L. Haranburu Editor, Zarauz, 1979, pp. 143 ss. y 193 ss], que muchas veces se consolidan con la fundación de nuevas viviendas, al tronco sucesorio mediante la fórmula del mayorazgo. "La proliferación de mayorazgos a lo largo del siglo XVII y principios del XVIII es un síntoma de actitudes defensivas de los patrimonios ante una coyuntura económica adversa" (BILBAO y FERNANDEZ DE PINEDO, "*Factores que condicionaron*", *cit.*, p. 188). De ese modo se impide la disgregación de la propiedad y garantiza poder y recursos a su titular. El proceso de acumulación de caseríos y tierras por los grandes propietarios va unido a la suerte de los emigrantes a través del oro y la plata llegados con la abundancia del siglo XVI, lo cual es también la clave del gran número de mayorazgos fundados en Guipúzcoa a partir de fines del siglo XVI y comienzos del siglo XVII (OTAZU, *El "igualitarismo" vasco*, *cit.*, p. 95). De esta forma, las rentas agrícolas sirven para financiar estudios universitarios y la compra de cargos, de forma que la renta de la tierra se invierte en la burocracia para retornar de ésta a la tierra mediante nuevas adquisiciones y censos. Son los mercaderes enriquecidos y las familias con miembros segundones que se insertan en la burocracia real con buenos sueldos los que forman principalmente el nuevo grupo social dominante (FERNANDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico*, *cit.*, pp. 58 y 356).

<sup>40</sup> "Las rentas obtenidas por el solariego no proceden en general de la explotación directa de sus pertenecidos, sino que se derivan de un sistema de arrendamientos, en el que si bien importan las calidades de la explotación, importan sobre todo como rentas seguras. De ahí que puedan funcionar los arrendamientos a largo plazo como beneficiosos para arrendadores y arrendatarios. Se trata de superponer una seguridad y continuidad social a la

ferrerías y en los bienes inmuebles urbanos. Es sobre todo en esta época cuando empiezan a marcarse de forma notable las diferencias entre lo que representa el caserío como mera entidad de explotación y lo que supone el caserío como entidad de propiedad.

Por otro lado, la burguesía rural va acaparando también el control de los órganos de poder con la introducción de condiciones para el acceso a los cargos políticos que para gran parte de la población no es posible cumplir<sup>41</sup>, ya que igualdad jurídica no significa igualdad social.

### 3.3.- La estructuración social y de la propiedad

En el panorama social agrario se abre un proceso que desemboca en una reducción del número de campesinos propietarios. El exceso de demanda que provoca el encarecimiento del precio de la tierra, junto al sistema de mayorazgo y la costumbre de nombrar un heredero en la titularidad dominical, propician la acumulación de la propiedad. La tierra es inaccesible para la mayoría de los campesinos, que no cuenta con el capital suficiente, ni la obtiene por herencia<sup>42</sup>. Otro factor que influye en esa tendencia es el endeudamiento del parcelario propietario por

---

inseguridad y discontinuidad de la producción; aunque ello suponga costos contradictorios. Hay que señalar por otra parte que el sistema de arrendamientos produce un entramado de relaciones sociales -de interdependencias- de especial complejidad: los arrendadores pueden ser al mismo tiempo arrendatarios, además de los posibles subarrendos", (ARPAL, *La sociedad tradicional*, cit., p. 274).

<sup>41</sup> FERNANDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico*, cit., p. 354; J. de CHURRUCA, *Reflexiones a las Cortes sobre la Ley de elecciones de Ayuntamientos*, Madrid, 1821; ECHEGARAY, *Compendio*, cit., pp. 132 ss.

Desde 1571 se exige para ser procurador en las Juntas provinciales tener más de cincuenta mil maravedíes en bienes raíces, conocer el idioma castellano y saber leer y escribir, excluyendo de esta manera a la gran mayoría de guipuzcoanos. "Castellanización, alfabetización y nivel de ingresos van a constituir por lo tanto tres mecanismos con los que desde el poder se pretende ordenar la participación en el máximo organismo político provincial" (FERNANDEZ ALBALADEJO, *La crisis del Antiguo Régimen*, cit., p. 142). OTAZU, *El "igualitarismo vasco"*, cit., p. 96, comenta que "no en vano, gracias a los 'millares' sólo podían legislar los ricos". J. Ignacio TELLECHEA IDIGORAS, en el "Prólogo" a la obra del padre LARRAMENDI, *Corografía o descripción general de la muy noble y leal provincia de Guipúzcoa*, Sociedad guipuzcoana de ediciones y publicaciones, San Sebastián, 1969, p. XXVI, matiza que "la exigencia adicional de los llamados 'millares', no tiene, en teoría, significación clasista alguna, sino que obedece a eventuales responsabilidades administrativas".

<sup>42</sup> CRUZ MUNDET, *Rentería en la crisis del antiguo régimen (1750-1845). Familia, caserío y sociedad rural*, Ed. Ayuntamiento de Rentería, Rentería, 1991, p. 276. Vid., sobre todas estas causas, FERNANDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico*, cit., pp. 264 ss.



vía de censos consignativos, derivado de la necesidad de dotar a los legitimarios, adquirir grano en años de crisis de subsistencias o roturar nuevas tierras. En ocasiones, el no poder hacer frente al rédito censal, lleva a la pérdida de la propiedad<sup>43</sup>.

Surge de esta forma un campesinado parcelario y arrendatario muy condicionado por la coyuntura económica. Los propietarios de las tierras controlan el mercado de la tierra y del crédito, y por el sistema sucesorio y por compra de tierras su número se mantiene estable. En cambio, la presión demográfica hace que los nuevos campesinos recurran al arrendamiento, que se incrementa desmesuradamente tanto en cifras absolutas como relativas<sup>44</sup>.

Para hacer frente a la demanda de los nuevos cultivadores, los grandes propietarios encargan a sus arrendatarios la puesta en cultivo de nuevas tierras pertenecientes a la explotación con el fin de incrementar la superficie cultivada, e incluso dividen la originaria explotación en varias, asentando diversas familias de colonos en el mismo caserío. La propiedad se mantiene unida, pero explotaciones que antes eran ocupadas por una familia, con el tiempo lo están por dos o más<sup>45</sup>.

De todos modos, se mantiene un dominio de los pequeños propietarios, pero sobre todo de los medianos que tienen de dos a doce caseríos, aunque la mayoría

---

<sup>43</sup> Vid. ARPAL, *La sociedad tradicional*, cit., p. 201; FERNANDEZ DE PINEDO, *Estructura de los sectores*, cit., p. 97; VALVERDE, *Historia de Guipúzcoa*, cit., p. 112; LARREA SAGARMINAGA y MIEZA MIEG, *Introducción a la Historia del País Vasco*, Ed. Juntas Generales de Bizkaia, Madrid, 1991, p. 124. SANCHEZ y PIQUERO, *Zarauz*, cit., p. 122, nos muestran dos ejemplos de ello, uno referente al propietario de bien vinculado que, aunque no pierde la propiedad, queda en situación asimilada a la de un arrendatario y otro referente al propietario de bien libre; señalan además que "a comienzos del siglo XIX, la mayor parte de los propietarios consumían en concepto de réditos censales, más del 40% de su renta, llegando en algunos de los casos más dramáticos, a superar la barrera del 75%, lo que hacía inviable la amortización de los préstamos (...) Sus centenares de escrituras nos muestran una sociedad rural sumamente endeudada" (pág. 139). Koldo OSORO, *El caserío: historia, socioeconomía y tierra*, Ed. Club Deportivo Eibar, Eibar, 1978, p. 13, alude al fenómeno alcista del período 1766-1787 y al descenso de producción para explicar el endeudamiento de las explotaciones menos capacitadas. Sobre el crédito agrícola, el endeudamiento de los campesinos, sus causas, los censos y sus consecuencias, consultar FERNANDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico*, cit., pp. 289 ss.

<sup>44</sup> BILBAO y FERNANDEZ DE PINEDO, *Factores que condicionaron*, cit., pp. 188-189.

<sup>45</sup> FERNANDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico*, cit., pp. 210-211. SANTANA EZQUERRA, *"Baserria"*, cit., p. 7, resalta que "la demanda de caseríos era tan acuciante que siempre se encontraban varios candidatos deseosos de casarse y establecerse por su cuenta, aun en condiciones de relativo hacinamiento".

sólo cuenta con dos o tres<sup>46</sup>. Además, los responsables directos de la explotación, los arrendatarios que producen las rentas, juegan un papel importante en los conflictos sociales cuando quedan afectados sus fondos de subsistencia<sup>47</sup> y explican la polarización de las relaciones sociales cuando hay oposición de intereses entre los consumidores y los dueños de las tierras por la subida de rentas y precios agrícolas.

Es obvio que la propiedad de la tierra condiciona el *status* socioeconómico de la persona. Atendiendo a ello, la sociedad rural queda estructurada en cuatro grupos: los propietarios de varios caseríos que perciben rentas, los pequeños propietarios que se dedican a la explotación, los arrendatarios y los criados rurales que a cambio de su manutención colaboran en el sostenimiento de alguna explotación<sup>48</sup>. Claro que en cada estamento la situación varía según diversas circunstancias, como el recurso a los montes comunales o la posibilidad de complementar los ingresos en otras actividades accesorias, sean del sector agrario, industrial o comercial<sup>49</sup>. Incluso entre la burguesía agraria guipuzcoana existe la preocupación por las labores agrícolas y la planificación racional de la vida económica, propugnando la adecuación de la agricultura y la ganadería a las condiciones del país para alcanzar los niveles de producción necesarios<sup>50</sup>.

---

<sup>46</sup> OSORO, *El caserío*, cit., p. 12.

<sup>47</sup> ARPAL, *La sociedad tradicional*, cit., p. 135.

<sup>48</sup> SANTANA EZQUERRA, "*Baserria*", cit., p. 76; BANCO DE TOLOSA, *Cincuentenerio*, cit., p. 43.

<sup>49</sup> FERNANDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico*, cit., p. 166.

<sup>50</sup> Es uno de los objetivos de la Real Sociedad Bascongada de Amigos del País, primera de este tipo que surge en España, y cuyo germen estuvo en el *Plan de una sociedad económica o academia de agricultura, ciencias, y artes útiles; y comercio, adaptado a las circunstancias, y economía particular de la M.N. y M.L. provincia de Guipúzcoa*, aprobado en la Junta General celebrada en Villafranca en 1763, edición facsímil de las Juntas Generales de Gipuzkoa, Donostia, 1985.

En este ambiente de la Ilustración se inscriben también las reflexiones económicas realizadas en torno a la agricultura de Nicolás de ARRIQUIBAR Y MEZCORTA, cuyo pensamiento es comentado por Jesús ASTIGARRAGA, "*La agricultura en la Recreación política de Nicolás de Arriguibar*", en *I Seminario de Historia de la RSBAP* (7 a 9 de octubre de 1985), Ed. Diputación Foral de Gipuzkoa, San Sebastián, 1985, pp. 199 ss.; Antonio de SAN MARTIN Y BURGOA, *El labrador vascongado o antiguo agricultor español*, Imprenta de Don Benito Cano, Madrid, 1791 (edición facsímil de Editorial amigos del libro vasco, Bilbao, 1984. Sobre el pensamiento de distintos autores vascos de la época, vid. José Carlos ENRIQUEZ FERNANDEZ, "*El problema de la tierra en la crisis del sistema foral vasco. Sus modelos de resolución. Los expedientes fisiócratas, ilustrados y burgueses (renta, trabajo y mercancía)*", en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994, pp. 15 ss., cuyo esfuerzo se dirige hacia la denominada Agricultura Práctica destinada a mejorar la productividad y rentabilidad de los terrenos cultivados por sus colonos, defendiendo la propiedad privada y proponiendo la desamortización. Pretenden "una racionalización de las explotaciones campesinas, eliminando todas aquellas que, por su tamaño o por su tecnología, fuesen consideradas no rentables" (FERNANDEZ ALBALADEJO, *La crisis del*

## **4.- El tránsito de la sociedad rural a la industrial**

### **4.1.- Las limitaciones de la sociedad rural**

A finales del siglo XVIII y principios del XIX la tierra cultivada se fuerza hasta el agotamiento y la producción se hace más difícil. Además, ante el aumento demográfico, la creación de nuevas explotaciones e inversión de trabajo y capitales depende de la entrada en el mercado de las tierras de pasto y monte público aun existentes<sup>51</sup>.

Atendiendo a los principios liberales, los detentadores de capital con deseo de invertir en la tierra para ampliar sus rentas necesitan que la tierra vinculada entre en el comercio. Es en esta época cuando la tradicional concepción de la comunidad foral de pastos empieza a limitarse, y los ayuntamientos aprueban ordenanzas impidiendo el acceso a los ganados foráneos. Y comienzan a ponerse en tela de juicio los regímenes vinculadores de la tierra buscando su desvinculación y desamortización<sup>52</sup>.

La necesidad que tienen los ayuntamientos de vender sus bienes para hacer frente a los gastos derivados de la guerra justifica y facilita el proceso desamortizador. Este "se articula en torno a dos problemas estructurales, la escasez de tierras en el circuito comercial y la crisis financiera del Estado; y se reviste de la ideología ilustrada y liberal, favorable a la privatización de los bienes raíces, cuya venta permite enjugar

---

*Antiguo Régimen, cit.*, p. 375).

<sup>51</sup> FERNANDEZ ALBALADEJO, *La crisis del Antiguo Régimen, cit.*, pp. 182 ss.

<sup>52</sup> BILBAO y FERNANDEZ DE PINEDO, *Factores que condicionaron, cit.*, p. 189. La justificación dada por los ayuntamientos para proceder a la enajenación de sus bienes es acorde con los principios liberales (Arantxa OTAEGUI ARIZMENDI, *Gerra eta Hazienda lokalaren krisia*, Ed. Diputación Foral de Gipuzkoa, Donostia, 1991, p. 46). "La desamortización y desvinculación aparecen así como una necesidad del capital para reproducirse. La reproducción del capital pasaba por la entrada de la tierra en el circuito comercial. Pero ésta no era la única faceta de las desamortizaciones. Sin la privatización de la tierra, era imposible incrementar la acumulación de capital a través de la explotación de la mano de obra asalariada" (FERNANDEZ DE PINEDO, *"El campesino parcelario", cit.*, pp. 178-179).

el déficit de la Hacienda Pública y expandir la propiedad entre los ciudadanos"<sup>53</sup>.

A la vez, se produce una transformación de la agricultura con la entrada de nuevos productos en la alimentación de la población, que palián las necesidades de subsistencia, como la alubia y la patata, y el nabo que permite la estabulamiento del ganado, modificando el paisaje y el entorno hacia la creación de las características que tiene actualmente<sup>54</sup>.

#### **4.2.- La desamortización civil y eclesiástica**

La principal cuestión del mundo agrario en el siglo XIX es la desamortización civil y eclesiástica, principalmente de los bienes comunales de los municipios. Las primeras disposiciones de las Juntas Generales sobre venta de bienes concejiles datan de 1764, tras endeudarse los municipios para cubrir la diferencia entre el precio de compra del trigo, realizada de forma colectiva, y el precio de venta razonable, menor al de compra; sistema de compensación utilizado regularmente en años posteriores en los períodos intercíclicos de escasez<sup>55</sup>.

Tal precedente sirve para tipificar una actitud que después se repite. En los períodos de guerra los ayuntamientos recurren también a los préstamos para afrontar los gastos y no cargar con ellos a los vecinos. Tras hipotecar sus bienes para recaudar esos fondos y al no poder hacer frente a las deudas contraídas se ven en la necesidad de vender sus propiedades. Venden los bienes comunales, en línea con las ideas de la revolución francesa que ya en el País Vasco continental ha repartido esos bienes entre los vecinos, y los propios, precisamente los de mayor capacidad productiva, de los municipios. En los primeros años del siglo XIX se enajenan aproximadamente los dos tercios de los bienes concejiles. El tercio restante se pone a

---

<sup>53</sup> CRUZ MUNDET, *Rentería, cit.*, p. 295.

<sup>54</sup> FERNANDEZ ALBALADEJO, *La crisis del Antiguo Régimen, cit.*, pp. 190 ss. De esta forma vendrá a imponerse el ganado vacuno; dicha tendencia se acentúa a lo largo del siglo XIX, y el vacuno pasa a ser el ganado por excelencia (en ese marco se encuadran las posteriores investigaciones sobre mejora de la raza y los concursos ganaderos).

<sup>55</sup> FERNANDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico, cit.*, p. 314.

la venta a raíz de la Ley Madoz de 1855.

Junto con ello se procede también a la desamortización de los bienes del clero, aunque éste no contase con grandes propiedades, y en menor medida de los bienes de Beneficencia y bienes de Instrucción Pública. Respecto de estos últimos, cabe señalar que, aparte de ser menos numerosos que los comunales y propios de los municipios, las compras son realizadas por gente foránea, ya que la sociedad vasca era hostil, en especial, al despojo de los bienes eclesiásticos. Aunque los compradores son muchos, se detecta notablemente la presencia de especuladores que reiteran compras a lo largo de todo el proceso<sup>56</sup>.

En relación al período comprendido entre 1764 y 1814, se enajena un diez por ciento de la superficie total del territorio de Guipúzcoa, quedando el sesenta por ciento de lo enajenado en manos del diez por ciento de compradores. Sobre el modo de operar, OTAZU expone que "el aprovechamiento de los comunales corría a cargo de la oligarquía", y la venta de los mismos, que hay que vincular al proceso de roturación de nuevas tierras, se hace "por decisión de los municipios controlados por los 'millaristas', es decir, por los ricos. Luego, la compra de los bienes puestos a la venta, únicamente está al alcance de los que tuvieran el dinero, es decir, de los mismos que los habían puesto a la venta; y los fondos, obtenidos por ese procedimiento, son administrados por los mismos que habían decidido la venta, que han comprado y que tenían el control del gobierno municipal"<sup>57</sup>.

Este proceso origina una expansión roturadora que propicia la construcción de nuevos caseríos<sup>58</sup> y algunos colonos edifican el suyo propio<sup>59</sup>. Pero para otros supone

---

<sup>56</sup> Sobre las distintas fases del proceso desamortizador en Guipúzcoa, con los balances de los bienes enajenados en la mayor parte de los municipios del territorio, *vid.* José María MUTILOA POZA, *Guipúzcoa en el siglo XIX: guerras, desamortización y fueros*, Ed. Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa, San Sebastián, 1982.

<sup>57</sup> OTAZU, *El "igualitarismo vasco"*, *cit.*, pp. 367-368.

<sup>58</sup> Según Serapio MUGICA, *Geografía general del País Vasco-Navarro. Provincia de Guipúzcoa*, t. I, Barcelona, 1919, p. 481; LAFITTE OBINETA, *Explotación del suelo*, *cit.*, p. 221; OTAEGUI ARIZMENDI, *Gerra eta Hazienda*, *cit.*, p. 74; GOROSABEL, *Cosas memorables*, *cit.*, p. 367; CRUZ MUNDET, *Rentería*, *cit.*, pp. 233-234 y p. 331. La Ley de 3 de junio de 1868, impulsada por el Ministerio de Fomento, adopta medidas favorables a la construcción de casas, edificaciones y caseríos dedicados a la agricultura.

la pérdida de complementos necesarios de la actividad del cultivador<sup>60</sup>. En general, de los objetivos que persiguen los legisladores con dichas medidas, sólo se logra el de cubrir las deudas. Ni redistribuyen la tierra entre los campesinos, ni se logra un incremento considerable de la producción. La finalidad última es pagar la deuda pública y satisfacer las necesidades del liberalismo que ve en el campo un potencial de riqueza a explotar, sin ninguna pretensión de reforma agraria<sup>61</sup>.

### 4.3.- La estructuración social y de la propiedad

Se crea una nueva oligarquía agraria formada por una burguesía urbana<sup>62</sup> que impulsa una reforma agraria liberal y afianza un concepto burgués de la propiedad. En la nueva situación social, los favorecidos son los grandes y medianos terratenientes y la burguesía rural, y los perdedores los campesinos agobiados por las rentas, los censos y la usura<sup>63</sup>, quienes no tienen ninguna posibilidad de adquirir la tierra.

El resultado final es una situación muy delicada para los campesinos. La presión fiscal del Estado sobre la provincia, la consiguiente subida de rentas de los arrendamientos, la privación de los bienes, el descenso de los precios y la consiguiente baja de los ingresos agrícolas., provocan una reacción antiliberal<sup>64</sup>.

---

<sup>59</sup> SANCHEZ y PIQUERO, *Zarauz, cit.*, p. 126.

<sup>60</sup> OTAEGUI ARIZMENDI, *Gerra eta Hazienda lokalaren krisia, cit.*, pp. 91-93.

<sup>61</sup> QUEREJETA ERRO, *La sociedad vasca, cit.*, p. 68.

<sup>62</sup> FERNANDEZ DE PINEDO, "Estructura de los sectores", *cit.*, p. 103. Celia APARICIO PEREZ, *Poder municipal, economía y sociedad en la ciudad de San Sebastián (1813-1855)*, Ed. Kutxa, San Sebastián, 1991, p. 266 y 325.

<sup>63</sup> La propiedad de los bienes desamortizados pasa a los tenedores de la deuda municipal, y la de muchas fincas privadas a los prestamistas de los campesinos (Emiliano FERNANDEZ DE PINEDO, "La entrada de la tierra en el circuito comercial", en *Agricultura, comercio colonial y crecimiento económico en la España contemporánea*, Barcelona, 1974, pp. 100 ss.; y *Crecimiento económico, cit.*, p. 478).

<sup>64</sup> La pérdida de los bienes municipales por la desamortización perjudica a los campesinos y la desvinculación a los pequeños mayorazgos de la pequeña nobleza, lo que provoca un ambiente contrario al liberalismo en esos grupos y su unión en el futuro en torno al movimiento carlista. Origina además la lucha entre los intereses de los "jauntxos" rurales y los comerciantes de la provincia, principalmente de San Sebastián, que marcarán de un modo decisivo la interacción entre los defensores del liberalismo y los defensores del carlismo. Vid. FERNANDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico, cit.*, p. 455; Antonio ELORZA, *Ideologías del nacionalismo vasco (1876-1937)*, L. Haranburu Editor, Zarauz, 1978, p. 167; *idem* en *Historia General del País Vasco* (dirigida por Julio CARO BAROJA), Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, San Sebastián, 1981, tomo XI, pp. 85 ss; QUEREJETA ERRO, *La*

A pesar de que a partir de mediados del siglo XIX comienza a afirmarse el carácter modélico de la sociedad agraria vasca, presentado como orden natural y estable, exento de conflictos, y si bien dicho orden rural se mantiene de forma homogénea, únicamente se difuminan los contornos del problema generado por las tensiones entre los propietarios y los arrendatarios<sup>65</sup>; las relaciones entre el propietario y el arrendatario son de auténtica sumisión de éste a aquél<sup>66</sup>.

La agricultura toca definitivamente el techo de sus posibilidades con la tierra totalmente ocupada y sobreexplotada, y las tensiones empiezan a resquebrajar el modelo socioeconómico<sup>67</sup>. La respuesta a la crítica situación social y económica viene de la industrialización. Desde mediados del siglo XIX se produce un trasvase de campesinos a los nuevos núcleos industriales que van surgiendo en la provincia<sup>68</sup>. Dicho proceso es gradual y nada brusco, sobre todo porque la industrialización se lleva a cabo de forma progresiva al no haber capital suficiente acumulado, proveniente del modesto capital comercial y del ahorro, para invertir de una forma importante. Como consecuencia de ello, los campesinos, siguiendo con la explotación, van buscando una actividad complementaria en la industria, aunque ésta

---

*sociedad vasca, cit.*, p. 76.

<sup>65</sup> ELORZA, *Ideologías, cit.*, pp. 172 y 173. Exponente de dicha idea es Francisco de UHAGON Y GUARDAMINO, *Memoria laureada con el accésit por la Academia de Ciencias Morales y Políticas en el concurso ordinario de 1873, sobre la influencia que la acumulación o división excesiva de la propiedad territorial ejercen en la prosperidad o decadencia de la agricultura en España*, Imprenta de Eduardo Martínez, Madrid, 1876.

<sup>66</sup> Denuncia esta situación el Abad de Markina en Vizcaya en el año 1845, Juan José MOGEL, *Baserritaar jakitunaren etxeko eskolia*, Imprenta de la viuda e hijos de Manteli, Vitoria, 1845, p. 124.

"Durante este proceso el número de labradores independientes de Gipuzkoa quedó reducido a su mínima expresión histórica. Al despertar el siglo XX ocho de cada diez caseríos se encontraban ocupados por modestos arrendatarios, y en los municipios del entorno de Donostia la proporción aún era menor, pues sólo un diez por ciento de los baserritarras eran dueños de la tierra que con tanta fatiga trabajaban" (SANTANA EZQUERRA, *"Baserría"*, cit., p. 75). SANCHEZ y PIQUERO, *Zarauz, cit.*, p. 119, confirman la misma situación respecto al caso de Zarauz.

<sup>67</sup> URRUTIKOETXEA, *Historia de la población, cit.*, p. 175; FERNANDEZ ALBALADEJO, *La crisis del Antiguo Régimen, cit.*, p. 196.

<sup>68</sup> "Con todo, el desarrollo del sector primario aceleró el proceso de acumulación del capital, procedente de las rentas de la tierra; que unido al procedente de otros sectores serviría de base al proceso de industrialización que estaba a punto de ponerse en marcha. Sorondo, Garbuno, Echeberría, Gamón..., principales perceptores de rentas agrícolas, serán quienes a lo largo de la segunda mitad del siglo XIX, instalen las primeras fábricas modernas" (CRUZ MUNDET, *Rentería, cit.*, p. 353).

no pueda absorber de golpe todo el incremento de población, sino que lo hace de manera paulatina.

De todos modos, en el período que va desde mediados de siglo hasta sus finales, se mantienen los rasgos fundamentales de la situación del campo, y los problemas rurales continúan desempeñando todavía un protagonismo innegable<sup>69</sup>. En dicho marco se han de englobar los esfuerzos de los poderes públicos en fomentar y modernizar la agricultura, e impulsar el cambio de la sociedad rural<sup>70</sup>.

## **5.- El mundo rural y la sociedad industrial del siglo XX**

### **5.1.- El cambio de la estructuración agrícola**

El proceso de industrialización cambia radicalmente las reglas de juego de la estructura de la propiedad y de los sistemas de explotación de la tierra<sup>71</sup>. El tipo de caserío tradicional, basado en una agricultura de policultivo, consumo interno del grupo doméstico y relación de mercado muy restringida, quiebra quedando relegado a un segundo plano en la economía familiar y social, ya que los ingresos procedentes de la industria cubre las necesidades de subsistencia<sup>72</sup>. Se dice en los últimos años

---

<sup>69</sup> FERNANDEZ ALBALADEJO, *La crisis del Antiguo Régimen*, cit., p. 380. Respecto de la tenencia de la tierra, Jesús ARPAL, "Familia, caserío y sociedad rural: análisis del cambio en un caso guipuzcoano (Vergara, 1910-1970)", *Saioak*, nº 3, 1977, p. 102, concluye que "durante el siglo XIX y, a pesar de la roturación de nuevas tierras y de la política desvinculadora y desamortizadora, no se han producido más que algunas sustituciones en las personas o grupos que detentan la propiedad o el dominio. El patronazgo de los diezmos, las explotaciones adquiridas al compás de la desamortización y las especulaciones mercantiles o protoindustriales no han hecho muchas veces más que dar una nueva configuración a una oligarquía dominante que venía cristalizada desde el XVIII en Guipúzcoa".

<sup>70</sup> Es cuando surge el movimiento de las granjas-escuela (comentado por Jesús María GARAYO URRUELA, "Granjas modelo y transformaciones técnicas en la agricultura vasca (1850-1888)", en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994, pp. 99 ss.), y se comienza la mejora de la cabaña ganadera con la importación de ganado y concursos ganaderos, junto a la celebración de ferias de productos agrícolas, y la promoción de la riqueza forestal derivada de las necesidades madereras de la nueva industria.

<sup>71</sup> Según SANTANA EZQUERRA, *Baserria*, cit., p. 75.

<sup>72</sup> "Se pueden esperar cambios en los sistemas de explotación agrícola, racionalizaciones y simplificaciones del trabajo, pero lo que no se puede esperar es que aquella unidad social que fue considerada por muchos autores de los siglos XVIII y XIX como modelo y patrón, aguante con vigencia muchos años más" (Julio CARO BAROJA, *Estudios sobre la vida tradicional española*, Barcelona, 1968, p. 165). "Mucho nos tememos que, si existe una respuesta general, ésta sea absolutamente negativa respecto a las posibilidades que tiene el caserío euskaldun en el futuro de continuar constituyendo, como hasta ahora, el núcleo de la vida rural euskaldun y la unidad de explotación agrícola" (Miren ETXEZARRETA, *El caserío vasco*, Ed. Fundación C. Iturriaga y M. Duñabeitia, Bilbao,



que el caserío tradicional no es rentable, originándose un pesimismo en cuanto al retorno de la gente al campo y a la explotación agrícola. Lo cierto es que la explotación agrícola, como caserío tradicional, no da beneficios y "no es rentable, ni acaso lo fue nunca"<sup>73</sup>. Es esa dificultad de hacer rentable el caserío tradicional, lo que da origen a la tendencia de orientar la explotación hacia la especialización de la producción. El sistema productivo del caserío supera el modelo autárquico tradicional y pasa a especializarse en la economía del intercambio de excedentes orientado al mercado urbano-industrial. La producción principal se basa en la explotación pecuaria, con el consiguiente abandono del cereal y la expansión de los prados y cultivos forrajeros; a su vez, el monte adquiere independencia productiva<sup>74</sup>. En la nueva coyuntura sólo pueden pervivir las explotaciones que, basadas en una agricultura especializada y profesional, pueden competir ante las condiciones los alimentos importados<sup>75</sup>. Sin embargo, a pesar de la tendencia hacia la especialización, fundamentalmente por la vía de la ganadería y de la horticultura, y la autonomía de la producción forestal del monte respecto del caserío, éste conserva en muchos casos los matices caracterizadores del modelo tradicional<sup>76</sup>.

Por lo general, y salvo el paréntesis de la postguerra civil<sup>77</sup>, el caserío pasa como explotación económica a tener un carácter marginal y residual en el marco

---

1977, p. 383).

<sup>73</sup> OSORO, *El caserío, cit.*, pp. 108 y 111.

<sup>74</sup> Tomás de EGUIDAZU GARAY, *El caserío y su venta a los inquilinos*, Talleres Gráficos E. Verdes Achirica, Bilbao, 1932, p. 9, propone la implantación de pastos en gran escala, ganadería y hortalizas, y nada de trigo y cereales.,

<sup>75</sup> Miren ETXEZARRETA, "La crisis del caserío", *Saioak*, nº 3, 1979, pp. 63 y 82. Asunción URZAINKI MIKELEIZ, "De la restauración a la Guerra Civil", en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994, p. 187, señala que ser campesino equivale a ser profesional dentro de una sociedad de intercambio comercial.

<sup>76</sup> Alejandro FERNANDEZ-DANS ORTIZ DE ZARATE, *Exodo y especialización de los caseríos guipuzcoanos*, Ed. Instituto Geográfico Basco "Andrés de Urdaneta" (otros), Donostia, 1984, p. 25, dice que "el caserío guipuzcoano es, en líneas generales, una explotación agraria de pequeñas dimensiones (entre 2 y 5 Has.), preferentemente llevado en régimen de propiedad (89,6%), relativamente próximo a un núcleo urbano, que produce un poco de todo, con tendencia a la producción de ganado vacuno, reflejo de la economía tradicional de autoabastecimiento propio del sector agrícola".

<sup>77</sup> El modelo agrario tradicional vasco se mantiene hasta los años posteriores al final de la guerra civil española, según se refleja en los estudios de Julio CARO BAROJA: *De la vida rural vasca, Los Vascos, Vasconia* y otros escritos.

económico general respecto de los sectores secundario y terciario<sup>78</sup>. La dedicación de la mayor parte de los cultivadores a la explotación agrícola es a tiempo parcial. Ello viene favorecido por la especial configuración industrial, diseminado por todo el territorio, que favorece el trabajo en la industria sin desarraigarse del caserío. Tanto los propietarios, cultivadores o no, como los arrendatarios-cultivadores orientan su *status* profesional e inversor hacia la industria y el comercio.

Ante tales circunstancias las explotaciones toman tres direcciones: el abandono del caserío como explotación agrícola, la conversión de la explotación a través de la producción y competitividad que la hagan viable o la dedicación a tiempo parcial<sup>79</sup>.

En todas esas circunstancias influye el hecho de que además la propia institución arrendaticia se convierte en freno para la rentabilidad de las explotaciones, que cumplen mejor o peor su papel en el ámbito del autoabastecimiento. Si ya de por sí el propio tamaño de las explotaciones supone una traba para las exigencias de la producción, la desviación de ciertos excedentes para afrontar la renta es una dificultad añadida a la viabilidad del caserío arrendado<sup>80</sup>.

---

<sup>78</sup> ARPAL, "*Familia, caserío y sociedad rural*", *cit.*, p. 91. La marginalidad no supone regresión de la agricultura, ya que del número de personas vinculadas a la misma y de la producción obtenida no puede concluirse tal afirmación. El cambio consiste en la configuración de un nuevo *status* profesional y familiar de los campesinos en el marco de las nuevas relaciones sociales que se originan a raíz de la progresiva urbanización e industrialización del territorio. La denominada crisis del caserío hay que entenderla como la transformación de la organización productiva tradicional, que a partir de ahora depende de la sociedad global para su organización, pero no como su inviabilidad para hacer frente al futuro (ARPAL, "*Familia, caserío y sociedad rural*", *cit.*, p. 96; Josetxu MARTINEZ y José Ramón MAULEON, "*Sociedad rural tradicional y crisis del caserío en los años 1950-60*", en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994, pp. 279 ss.

<sup>79</sup> Beatriz PEREZ DE LAS HERAS, *Análisis jurídico y económico de la implementación de la política agraria comunitaria en la Comunidad Autónoma Vasca*, Tesis doctoral nº 12, Gobierno Vasco, 1990, pp. 193-196.

<sup>80</sup> Los estudios económicos sobre la rentabilidad del caserío, que incluso hacen referencia a la crisis del caserío, lo ponen de manifiesto: Miren ETXEZARRETA, *Euskal baserriaren oraina eta geroa*, *cit.*, *passim*; ESCUELA RURAL DE ZABALEGUI, *El caserío rentable*, Sociedad guipuzcoana de ediciones y publicaciones, Donostia, 1969.

Como consecuencia de ello, y en referencia al País Vasco, ARPAL, *La sociedad tradicional*, *cit.*, p. 199, señala que "la proliferación de arrendamientos con rentas poco actualizadas en muchas ocasiones y la adscripción del arriendo a una familia que lo perpetua vendría a suponer un elemento importante a la hora de plantear la rentabilidad de las explotaciones agrarias (...) sobre todo si se quiere considerar como base de la rentabilidad el tamaño de la explotación". Semejantes ideas eran las expuestas por la Real Sociedad Bascongada de Amigos del País cuando plantea en el siglo XVIII la supresión de las explotaciones que en base a su extensión no son rentables.

A pesar de ello, recalca ETXEZARRETA, "*La crisis del caserío*", *cit.*, p. 63, desde el punto de vista económico, que "el régimen de arrendamiento de las fincas rurales ha sido hasta ahora de tal naturaleza que hace que las explotaciones en propiedad o arrendamiento se desenvuelvan en condiciones muy similares a las de

Por otro lado, debido al desarrollo económico, la tierra, como factor de producción, se ve alterada. El uso agrario retrocede ante su utilización para otras actividades como la construcción de viviendas, el suelo industrial, las infraestructuras y los espacios de ocio que tienen mayor potencialidad económica, de lo cual se deriva un incremento espectacular del valor del suelo<sup>81</sup>.

La menor importancia cuantitativa de la agricultura y ganadería actual en el territorio de Guipúzcoa, en atención al volumen económico mayor que representa la industria y el comercio, no da pie a considerar que el caserío se haya convertido en una entidad de explotación que no merezca atención. Si bien su función económica actual no tiene un peso específico importante en el devenir del país, pues dentro de la evolución económica su problemática está subordinada a la dinámica del resto de la economía<sup>82</sup>, sí que cumple otra serie de funciones para el devenir colectivo de la sociedad, en el sentido de realizar una importante labor de conservación del paisaje, la naturaleza y la tierra como instrumento de trabajo que hay que hacer llegar a las futuras generaciones, y el mantenimiento de un tejido rural que garantice la colonización homogénea del territorio.

Este cambio en la situación de los arrendatarios acaso debe tener reflejo en sus aspiraciones a la propiedad, justificadas en el orden anterior, y concedidas en una situación distinta. De hecho los estudios referentes a la agricultura vasca en los últimos años para nada ahondan en el tema de la disociación de la propiedad y de la explotación. Tras el estudio de la crisis de la agricultura tradicional, el foco de preocupación por los problemas de una agricultura moderna gira en torno a la generalización de la explotación mixta o de tiempo parcial, el envejecimiento de la

---

propiedad en cuanto a su planteamiento productivo". Sobre el análisis económico del caserío en los años setenta, es obra de referencia obligada el trabajo de dicha autora *El caserío vasco*, cit. Comentario de sus trabajos en José Ramón MAULEON, "Crisis del caserío vasco de los años setenta y sus perspectivas futuras: Miren Etxezarreta", en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994, pp. 339 ss.

<sup>81</sup> MARTINEZ y MAULEON, *Sociedad rural tradicional*, cit., p. 281; FERNANDEZ-DANS ORTIZ DE ZARATE, *Exodo y especialización*, cit., p. 11.

<sup>82</sup> ETXEZARRETA, "La crisis del caserío", cit., p. 58.

población, la preparación profesional, la industria agroalimentaria, la ordenación rural y la política agraria en general<sup>83</sup>.

## 5.2.- El abandono de las explotaciones y los arrendamientos

Por el empuje de una sociedad sumamente industrializada, las nuevas condiciones agrarias son cada vez menos atractivas tanto para el arrendador, que encuentra formas de inversión mucho más rentables, como para muchos arrendatarios, que habitan precarias y, en muchas ocasiones, aisladas explotaciones. Se inicia un progresivo abandono de muchas de ellas<sup>84</sup>.

Ante esta tendencia, la Diputación de Guipúzcoa intensifica su labor en defensa y promoción de la agricultura, iniciada en la segunda mitad del siglo XIX<sup>85</sup>, e impulsada en este período de principios del XX. Sus esfuerzos se orientan a poner freno al éxodo rural hacia los centros industriales, y a modernizar la agricultura mediante la instrucción y el asociacionismo con el fin de incrementar la producción y mejorar las condiciones de vida del campesinado<sup>86</sup>.

---

<sup>83</sup> Respecto del ámbito vasco *vid.* Rosario GALDOS, *"Temas de interés de los agraristas actuales (1975-1989)"*, en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994, pp. 351 ss.

<sup>84</sup> ETXEZARRETA, *"La crisis del caserío"*, *cit.*, p. 59. La causa que alegan los abogados Guillermo y Víctor RECONDO, *"El éxodo del caserío"*, *La Voz de Guipúzcoa* (diario), 1, 11 y 13 de octubre de 1929, para explicar la desocupación de caseríos es que dejan de ser explotados los caseríos que no son susceptibles de mejora y habitabilidad por su lejanía de núcleos urbanos y aislamiento. Los caseríos más inaccesibles e inadecuados construidos en los últimos años en los lugares menos propicios para la explotación agrícola serán las primeras candidatas a ser abandonadas por los arrendatarios cuando abandonen la explotación para dedicarse a la industria en la ciudad.

<sup>85</sup> Luis SAIZ, *Índice agro-pecuario-forestal de la provincia de Guipúzcoa con el extracto de los acuerdos adoptados por las Juntas Locales y la Excm. Diputación desde el año 1697 a la fecha*, Imprenta de la Provincia, San Sebastián, 1911; Imanol ELIAS ODRIÓZOLA, *Gipuzkoako baserria kondairan zear*, Ed. Gipuzkoako Aurrezki Kutxa Probintziala, Donostia, 1983, pp. 95 ss.

<sup>86</sup> Son éstas las preocupaciones que presenta José POSSE VILLELGA, *"El caserío: medios de aumentar sus rendimientos afirmando la antigua división de terrenos y el amor agrícola enaltecido por Trueba en su Bosquejo de la organización social de Vizcaya"*, *Euskalerraren alde*, 1914, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, Bilbao, 1977 t. IV, pp. 220, 308, 344, 372, 402, 438, 476, 509 y 538, sin hacer mención a los problemas derivados de la relación propietario-arrendatario.

En este proceso de cambio surgen como apoyo del sector agrícola las primeras asociaciones agrícolas de funciones divulgadoras y asistenciales, denominadas "Alkartasunak", las asociaciones de seguros mutuos, denominadas "Anaitasunak" y las sociedades de crédito agrícola o Cajas Rurales. Los "Alkartasunak" se agruparán desde 1907 en la Federación Católica Agraria de Guipúzcoa; *vid.* URZAINKI MIKELEIZ, *"De la restauración a la Guerra Civil"*, *cit.*, p. 188.

Intimamente unida al problema de la despoblación de las explotaciones y viviendas rurales, la cuestión principal de las relaciones agrarias en el territorio sigue girando en torno a la problemática que plantean los arrendamientos rústicos. El tema es objeto de debate en el seno de las Diputaciones vascas<sup>87</sup>. Y en el período republicano, la mayor parte del asesoramiento jurídico de las asociaciones agrarias tiene lugar en torno a los contratos de arrendamiento y su aspiración principal en este orden, que incluyen en su programa de acción, es conseguir el acceso de los arrendatarios a la propiedad. Tienen que hacer frente a los intentos de muchos propietarios de desahuciar a sus colonos ante el temor de una regulación que abra vías orientadas a limitar o incluso perder su propiedad<sup>88</sup>.

En particular, el fenómeno de despoblamiento afecta a los arrendatarios. Las causas son varias: la precaria situación de los arrendatarios por el pago de rentas, la inestabilidad de la relación, la falta de indemnización por mejoras, los atractivos de la vida urbana, e incluso la fiebre especulativa que hace vender las parcelas de las explotaciones pulverizando la propiedad rústica<sup>89</sup>. Pero en especial son las ventajas del trabajo industrial, con la ventaja de unos ingresos seguros, y la residencia en el

---

A partir del advenimiento de la República se produce la organización del movimiento campesino vasco en torno a Euzko Nekazarien Bazkuna (agrupación de agricultores vascos), principalmente de los arrendatarios en defensa de sus intereses y sobre todo con el fin de romper la dependencia, incluso en el plano político, del colono hacia el propietario.

<sup>87</sup> Vid. los debates y las conclusiones de la Comisión de agricultura del año 1920 sobre facilitar recursos a los arrendatarios para adquirir la propiedad, estabilizar los arrendamientos y en general ayudar en la mejora de las condiciones de vida del mundo rural.

<sup>88</sup> ELORZA, *Ideologías*, cit., pp. 206 ss. Juan THALAMAS LABANDIBAR, "La cuestión social en el País Vasco", *Yakintza* (1933-1936), nº 15, 1935, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, Bilbao, 1977, t. III, p. 226, indica que "la agrupación Euzko Nekazarien Bazkuna lleva en su programa social el acceso a la propiedad en favor del colono y del arrendatario, siguiendo para ello el cauce cristiano abierto por las enseñanzas de la jerarquía católica". La UNIO DE RABASSAIRES I DEMES CULTIVADORS DEL CAMP DE CATALUNYA, *Els desnonaments rustics a Catalunya*, Barcelona, 1935, publica una relación de los desahucios rústicos ocurridos en Cataluña durante la II República y diversas opiniones sobre el tema.

<sup>89</sup> Según la encuesta remitida a los ayuntamientos y analizada en el pleno de la Comisión de Agricultura de la Diputación de 10 de septiembre de 1920, AGG, Registro de las sesiones celebradas por la Excmá Diputación Provincial de Guipúzcoa de 9 de enero de 1920 (JD-ADI 7/6), de 11 de septiembre de 1920 (JD-ADI 7/7), de 19 de julio de 1921 (JD-ADI 7/10).

LUENGO TEIXIDOR, *Crecimiento económico*, cit., p. 79, explica el fenómeno del abandono de caseríos junto a la compraventa especulativa de los mismos. Incluso la fiebre especulativa supondrá una amenaza a la indivisibilidad del caserío, base de su mantenimiento como unidad de producción autosuficiente.

núcleo urbano, en contraposición al relativo aislamiento de muchos núcleos rurales<sup>90</sup>, los principales impulsores del fenómeno. En este éxodo participan también algunos propietarios que dejan sus explotaciones en manos de arrendatarios y fijan su residencia en la ciudad<sup>91</sup>.

### 5.3.- La idea del acceso a la propiedad y el crédito

La situación de la agricultura junto con la de los arrendatarios preocupa también a los autores de la preguerra. En los dos primeros Congresos de Estudios Vascos, celebrados en 1918 y 1919 en Oñate y Pamplona respectivamente, se circunscribe la cuestión agraria al tema de la disociación entre propiedad y explotación, origen de los principales problemas rurales, como la escasa productividad, el éxodo, el absentismo y la falta de progreso<sup>92</sup>. Especialmente preocupado por los temas agrarios se muestra BELAUSTEGUIGOITIA, para quien la cuestión de la tierra en el País Vasco se plantea principalmente en términos de acceso a la propiedad de los arrendatarios. Para ello propone tres principios fundamentales: la expropiación forzosa de toda la propiedad rural capitalista, utilización del crédito público para la indemnización a los propietarios y la fijación pública del valor de los caseríos dentro de los límites de un capital cuyo interés no pase de la renta posible de aquéllos<sup>93</sup>.

---

<sup>90</sup> ELIAS ODRIÓZOLA, *Gipuzkoako baserria*, cit., p. 115; THALAMAS LABANDIBAR, *La cuestión social*, cit., p. 225. Julio CARO BAROJA, *La vida rural de Vera de Bidasoa*, Ed. Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid, 1944, p. 115, afirma que subsiste la idea de que quien vive en el campo se encuentra en situación de inferioridad en relación a quien vive en la ciudad

<sup>91</sup> LAFITTE OBINETA, *"Explotación del suelo"*, cit., p. 231.

<sup>92</sup> Vid. Asunción URZAINKI MIKELEIZ, *"Pensamiento social agrario en las ponencias y lecciones de los primeros congresos de estudios vascos"*, en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994, pp. 227 ss.

<sup>93</sup> Ramón de BELAUSTEGUIGOITIA, *La cuestión de la tierra en el País Vasco*, Imprenta Viuda e Hijos de Grijelmo, Bilbao, 1918, p. 70; antes en *Las bases de un gobierno nacional vasco*, Bilbao, 1918, pp. 17 y 18. Sobre el mismo tema del problema de la tierra en el País Vasco presenta una ponencia en el II Congreso de Estudios Vascos, dentro del programa Cuestiones económico sociales: problemas de la tierra y marítimos, Eusko Ikaskuntza, Pamplona, 1920. Sobre la extensa e influyente obra de este autor, sobre todo en materia agraria, puede verse Jesús María GARAYO URRUELA, *"Ramón de Belausteguigoitia y la cuestión de la tierra en el País Vasco durante los años 1914 a 1920"*, en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994, pp. 193 y ss. Semejante línea de actuación, proponiendo la compra de los caseríos arrendados por la Diputación y por un precio de capitalización del 4% para dárselos a sus cultivadores que irán devolviendo el dinero a la Diputación en cantidades similares a la renta que pagaban, se plantea en J.M., *Bakoitzari berria*, Ed. R.Fernández, Irún, 1919-31. La misma preocupación es expresada asimismo por BARAZAR (Jesús María de LEIZAOLA), *"¿Existe un problema agrario vasco?"*, Euzkadi, Bilbao, 24 de febrero de 1923, quien,

Las ideas y propuestas de la intelectualidad vasca explican el ideario agrario social del movimiento nacionalista vasco en la década de los años veinte<sup>94</sup> y las medidas de las Diputaciones vascas para facilitar al colono el acceso a la propiedad de su explotación. De todos modos, las circunstancias económicas de desaceleración y las políticas de dictadura de dicha década contribuyen a que las medidas adoptadas por los poderes públicos no se ajusten a las propuestas de los autores mencionados.

La única vía para fomentar un proceso de acceso a la propiedad en esos momentos es apoyar el camino crediticio como fórmula moderada, aunque con tintes reformistas, frente a las formulaciones más avanzadas que propugnan la expropiación. Los impulsores de esta política creen que frente a la imposición expropiatoria conviene una evolución natural de los colonos a la propiedad<sup>95</sup>. La propia Comisión de Agricultura de la Diputación, en el citado pleno de 20 de septiembre de 1920<sup>96</sup>, propone una política de compra de caseríos por los arrendatarios basado en la concesión de créditos por las Cajas de Ahorros a un bajo interés, junto con medidas para mejorar la habitabilidad de las viviendas, mejorando el acceso y la higiene, y la potenciación de la educación<sup>97</sup>. El resultado de estas

---

reconociendo la aspiración del arrendatario a la propiedad de la explotación, mostraba la dificultad para dar ese paso, y por THALAMAS LABANDIBAR, *La cuestión social*, cit., pp. 222 y 225, para quien el problema principal del agro vasco es la cuestión del acceso a la propiedad por parte del colono o arrendatario junto con el de la despoblación de muchos caseríos debido a la progresiva industrialización.

<sup>94</sup> Vid. Antonio ELORZA, "El tema agrario en la evolución del nacionalismo vasco", en *Ideologías del nacionalismo vasco*, cit., pp. 163 ss.

<sup>95</sup> LAFFITTE, afirma que "es preciso que la tierra se transforme progresivamente por una evolución natural sin imposiciones de ningún género en propiedad de los que la cultivan. Esta evolución origina una intensificación de la producción. Hora es que se vayan convenciendo los guipuzcoanos que no existe colocación de fondos más útil, segura y provechosa para la provincia que la que se efectúa sobre suelo guipuzcoano (LAFITTE OBINETA, *"Explotación del suelo"*, cit., p. 232).

<sup>96</sup> Registro de las sesiones celebradas por la Excmá Diputación Provincial de Guipúzcoa, AGG, JD-ADI 7/7.

<sup>97</sup> La línea de concesión de subvenciones para la higienización de caseríos a sus propietarios fue impulsada, tanto a nivel de ayudas para la reconstrucción como de construcción de nuevas caserías, hasta el final de la II república, según se desprende del seguimiento del Registro de las sesiones celebradas por la Excmá Diputación Provincial de Guipúzcoa. En la misma línea, "firmada por los diputados señores D. Federico de Zabala, D. Ramón de la Sota y D. Ceferino de Urién, se presentó el 7 de febrero de 1922 una moción sobre 'la protección del caserío y adquisición de la propiedad por el inquilino', la cual fué aprobada por la Diputación de Vizcaya y sirvió de base al reglamento para la confección de auxilios a la nueva construcción de caseríos, higienización de los existentes y adquisición de su propiedad por los arrendatarios" (THALAMAS LABANDIBAR, *"La cuestión social"*, cit., p. 225). La Diputación Provincial de Guipúzcoa publica las *Ordenanzas de construcción rural e higienización de caseríos*,

medidas no fue el esperado y tres años más tarde se insiste en el problema, proponiéndose una intensificación de la compraventa de las explotaciones agrarias por los colonos, que parece viable sobre todo teniendo en cuenta "los beneficios que los agricultores han obtenido durante la última conflagración mundial"<sup>98</sup>.

En este sentido, las Cajas de Ahorro guipuzcoanas mantienen una política de ayuda continuada mediante créditos blandos para que el arrendatario disponga de capital para la compra del caserío previo acuerdo en el precio con el propietario<sup>99</sup>. Estas entidades crediticias ven en su actuación el modo de resolver el problema de la tierra haciendo realizable el efectivo acceso a la propiedad del colono<sup>100</sup>.

Paralelamente se elabora por la Comisión de agricultura de la Diputación de Guipúzcoa, presentado el 6 de septiembre de 1929<sup>101</sup>, un proyecto legislativo que trata de poner freno a la creciente despoblación de los caseríos guipuzcoanos. Uno de los objetivos perseguidos es la inscripción en el Registro de la Propiedad de todas las fincas agrícolas del territorio, "con objeto de que el colono no sólo garantice su derecho al adquirir el caserío, sino que al propio tiempo pueda fácilmente encontrar dinero en buenas condiciones económicas para comprarlo con garantía hipotecaria del mismo". En la misma sesión se da cuenta de una comunicación expedida por la Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa en la que ofrece seguir con su colaboración económica destinada a la protección del caserío, canalizando préstamos para la adquisición de caseríos por los propios arrendatarios que los trabajan. Por otro lado, "también se establece en este proyecto el derecho del colono a adquirir por compra,

---

Imprenta de la Diputación de Guipúzcoa, San Sebastián, 1929.

<sup>98</sup> Registro de sesiones celebradas por la Excma Diputación Provincial de Guipúzcoa de 20 de julio de 1923, 27 de diciembre de 1923 y 24 de enero de 1924, AGG, JD-ADI 7/12 y 7/13.

<sup>99</sup> Previamente Don Ramón DE SOTA lanza en 1912 desde la Diputación vizcaína el proyecto de la creación de una Caja de Ahorros vizcaína que facilite el paso del arrendatario rural a la propiedad, se propugna la misma idea en Guipúzcoa años más tarde. *Vid.* la Memoria publicada por la CAJA DE AHORROS PROVINCIAL DE GUIPUZCOA en enero de 1931 bajo el nombre de *Diez años de actuación social y económica*, y la posterior *Memoria: 1936-1941*.

<sup>100</sup> *Vid.* datos en la memoria de los primeros cincuenta años de actuación, CAJA DE AHORROS PROVINCIAL DE GUIPUZCOA, *La Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa en sus primeros cincuenta años (1896-1946)*, San Sebastián, 1946, pp 230 ss.; y Elena BARRENA OSORO, *Hemen. Kutxa-Gipuzkoa (1879-1995)*, Ed. Fundación Kutxa, San Sebastián, 1995, p. 178 .

<sup>101</sup> Registro de las sesiones celebradas por la Excma Diputación Provincial de Guipúzcoa, AGG, JD-ADI 8/8.



con preferencia a cualquiera persona que no ostente esa condición, la finca arrendada, cuando el dueño se proponga venderla y a rescatarla por igual título de un extraño a quien aquélla hubiese sido transmitida, por compra también sin conocimiento del arrendatario. Hasta el momento presente, por desgracia, estas inquietudes tan bien fundadas en las exigencias del agro vasco, no han producido el efecto que era de esperar y desear"<sup>102</sup>.

Este proceso de acceso a la propiedad es favorecido, como se ha indicado, por los años de mejor bonanza económica, y por la política proteccionista de Primo de Rivera, quien con el reforzamiento de la figura del colono provoca una debilitación de la práctica del arrendamiento, aunque no dé cobertura a las aspiraciones de acceso a la propiedad manifestadas anteriormente por diversos autores. En esta época, junto con el auge de la actividad económica por la neutralidad de España en la I Guerra Mundial, que repercute en el mundo rural con una elevación del poder económico de los arrendatarios, posibilita en gran medida el acceso a la propiedad de las explotaciones, junto con la progresiva industrialización del País Vasco, mediante el recurso a la fórmula de la compraventa<sup>103</sup>.

De todas maneras, la situación del arrendatario es muy variable en función de la situación geográfica de ubicación de la propia explotación y la oportunidad de dedicarse a labores ajenas a la agricultura que le permitan afrontar el precio de la finca. Y también, de la relación que mantenga con el propietario<sup>104</sup>. Hay que tener en cuenta que los propietarios de las fincas arrendadas son personas de la nobleza y de la política provincial o muy vinculados a ella, que tienen aún interés en conservar

---

<sup>102</sup> THALAMAS LABANDIBAR, "La cuestión social", *cit.*, pp. 225-226.

<sup>103</sup> ELORZA, *Ideologías*, *cit.*, p. 195; J. de ORUETA, *Impresiones de la vida provincial de Guipúzcoa*, San Sebastián, 1919, pp. 71-72; Julián ALUSTIZA, *Euskal baserriaren inguruan*, Arantzazuko Frantziskotar Argitaletxea, Oñati, 1985, p. 39. En este ambiente, un coetáneo señala que no existe en Gipuzkoa ningún problema agro-social por no haber oposición de intereses entre el capital y el trabajo en el campo, y que "por fortuna la propiedad rural guipuzcoana va evolucionando normalmente por sus cauces naturales y todos los años van pasando a manos de los arrendatarios buen número de fincas de propietarios que viven en las ciudades", apuntando asimismo el éxito de facilitar créditos a bajo interés para que los colonos adquieran las fincas que habitan (V.L., "La reforma agraria", Alkartasuna, Revista de la Federación Católica Agrícola Guipuzcoana, nº 70, 1930, p. 3).

<sup>104</sup> THALAMAS LABANDIBAR, "La cuestión social", *cit.* p. 223, sostiene que las rentas dependen del espíritu del propietario ya que mientras algunos no aumentan el precio de la renta, otros lo elevan, "no por diferencia existente entre los diversos caseríos, sino por una oposición de mentalidad y de espíritu entre los propietarios".

rentas de carácter agrícola mediante las cuales pueden ejercer cierto control político; se mantienen comportamientos caciquiles que se manifiestan en las amenazas de desahucio con el fin de recabar votos<sup>105</sup>.

#### **5.4.- El acceso a la propiedad en la crisis de la agricultura tradicional**

Las alteraciones del orden social tradicional tras el cambio de concepción del sistema de explotación y la implantación de un nuevo orden económico, tienen su reflejo e incidencia en la reestructuración del dominio de la tierra de forma progresiva. Ya para mediados del presente siglo, cuando se comentan "los problemas actuales de la agricultura guipuzcoana", ni siquiera se menciona el problema de los arrendatarios; sólo se plantean cuestiones técnicas de explotación y educación<sup>106</sup>. Parece que el impulso al aspecto económico para favorecer la adquisición de la propiedad por el colono ha dado sus frutos sin necesidad de poner mayores esfuerzos en reforzar el aspecto social de los arrendatarios.

Con ello se va acentuando la desaparición de la explotación del caserío en régimen que no sea de plena propiedad. Como colofón del proceso desarrollado en los últimos años, la forma predominante de tenencia de las explotaciones agrarias es la propiedad. El acceso a la propiedad en el presente siglo ha hecho disminuir espectacularmente el número de caseríos arrendados. La figura del propietario absentista está en franca regresión, y su pervivencia únicamente se fundamenta en la esperanza de llegar a vender sus tierras a buen precio, siempre que la situación de proximidad del caserío a los núcleos industriales y urbanos le permita albergar estas esperanzas<sup>107</sup>. Desde 1940 hasta los últimos años, las rentas se mantienen

---

<sup>105</sup> GARMENDIA, *La ideología carlista*, cit., p. 268; BELAUSTEGUIGOITIA, *La cuestión de la tierra*, cit.; ALUSTIZA, *Euskal baserriaren inguruan*, cit., pp. 35-37; LUENGO TEIXIDOR, *Crecimiento económico*, cit., p. 91.

<sup>106</sup> José María BUSCA ISUSI, "*Problemas actuales de la agricultura guipuzcoana*", Munibe, 1953, V, p. 133.

<sup>107</sup> De todas formas, MARTIN GALINDO, "*El caserío vasco*", cit., p. 208, dice que "no es raro encontrarse con propietarios absentistas de varios caseríos que viven en las zonas urbanas del país e incluso en Madrid; perciben módicas rentas en general, pero tienen la esperanza -fundada en el avance de la industria y de la urbanización- de vender sus tierras a buen precio. En épocas de crisis política y económica se han vendido bastantes caseríos, por lo general a los arrendatarios tradicionales".

prácticamente congeladas y los precios de los productos de la tierra ascienden; todo ello, unido al ahorro y los préstamos concertados entre particulares o mediante los organismos de ahorro, ha permitido al arrendatario el acceso a la plena propiedad de las tierras que cultiva<sup>108</sup>.

Aún así, a pesar del proceso de industrialización y de las oportunidades de acceder a créditos con los que comprar la explotación, el mantenimiento de los arrendamientos interesa todavía a ciertos arrendatarios. Son razones de índole económica, y no precisamente de falta de capacidad, las que predominan sobre otras razones de índole más personal y que deben impulsarles a hacerse con la propiedad de la explotación a la que se han dedicado<sup>109</sup>.

Protegidos por una legislación especial y con la renta congelada, el interés principal del caserío no está en la explotación, sino en la vivienda y los productos para el propio consumo a bajo coste, además de ser un refugio donde poder mitigar eventuales períodos de crisis<sup>110</sup>. Ello unido a las expectativas urbanísticas generadas por el desarrollo urbano e industrial en la mayor parte del territorio, que incrementa el valor del suelo para construcción e industria, la mejora de las vías de comunicación, la

---

<sup>108</sup> Jesús de GALINDEZ, "La función social de la propiedad en Euzkadi" (20 de marzo de 1942), en *Artículos históricos*, Ed. Diputación Foral de Alava, Vitoria-Gasteiz, 1987, pp. 258-259, recalca de nuevo la necesidad de dar la propiedad al arrendatario, subrayando la importante labor de las Cajas de Ahorros Provinciales en la concesión de préstamos para la adquisición de caseríos hasta la Guerra Civil española.

<sup>109</sup> "No tiene duda que siendo uno propietario se preocupa mucho de la conservación y cuidado de los edificios y de los bosques, pero hay muchos inquilinos que aun teniendo medios para adquirir la propiedad del caserío en que habitan desde tiempo inmemorial, prefieren seguir siendo simples arrendadores (*sic*), porque pagan rentas antiguas y exiguas y si se hicieran propietarios tendrían que pagar cantidades muy elevadas y el interés equivalente representaría una renta doble o triple de la que satisfacen en la actualidad. Y como por otra parte las leyes les protegen y no pueden ser despedidos de los caseríos que ocupan mientras paguen religiosamente la renta, prefieren seguir siendo inquilinos, que les resulta más barato, aunque luego se quejen de que el propietario no quiere hacerles ninguna obra en el viejo caserío que se está cayendo materialmente a pedazos" (LABAYEN, *Emocionario guipuzcoano*, cit., p. 414).

<sup>110</sup> En la sesión de 9 de abril de 1935 de la Excmá Diputación Provincial de Guipúzcoa ya se decía que "al mismo tiempo y con relación a la crisis hemos visto la importancia que tiene el caserío puesto que ha sido la defensa con que ha contado Guipúzcoa para que la crisis no tenga los resultados verdaderamente desastrosos y de miseria que ha tenido en las demás provincias, pues el caserío ha sido el refugio donde el obrero ha tenido que refugiarse y ha podido defenderse de ella" (AGG, JD-ADI 9/8, p. 247).

Antonio HERNANDEZ GIL, *La función social de la posesión*, Alianza editorial, Madrid, 1969, p. 189, extrae como consecuencia del minifundio que el poseedor de la tierra, sea propietario o arrendatario, es con frecuencia trabajador asalariado, y que la posesión de la tierra propende a ser uno de los elementos del acervo familiar y sirve como medio de tener resuelto el problema de la vivienda o como empleo de una mano de obra ocasional o no cualificada".

expectativa de una legislación protectora que les permita acceder a la propiedad de un modo muy asequible, los problemas de acceso al mercado laboral de los jóvenes y el apego a la tierra<sup>111</sup>, mantiene todavía un nivel considerable de arrendamientos. Esa es la realidad actual de muchos caseríos que realizan su actividad sin pretensiones de realizar mejoras, tanto en régimen de propiedad como de arrendamiento, más como una forma de autoafirmación que como una labor netamente productiva, e incluso por un eventual interés especulativo<sup>112</sup>.

La tendencia a que el caserío vaya pasando a ser propiedad del que la cultiva se deriva de muchas causas: la legislación protectora que garantiza al arrendatario su permanencia con renta baja, el ahorro derivado del trabajo industrial que facilita la compra, y las mejores posibilidades inversoras para el propietario en otros sectores económicos<sup>113</sup>.

En las condiciones económicas que hacen depender el sostenimiento de muchas familias de una explotación agrícola, la precaria situación de los arrendatarios constituye una verdadera cuestión social en cuanto afecta a un amplio sector de dedicación. Justifica un verdadero interés por la confluencia entre la propiedad y la explotación. En los últimos años la propia coyuntura económica y social ha propiciado ese proceso de confluencia de forma casi natural y lógica cuando los intereses de las dos partes, propietario y arrendatario, son coincidentes. Y curiosamente se empieza a hablar de la crisis del caserío cuando la mayor parte de la tierra es cultivada

---

<sup>111</sup> ETXEZARRETA, "La crisis del caserío", *cit.*, p. 67; y "Perfiles sobre el futuro de la agricultura vasca", en *Euskal Herria: realidad y proyecto*, II, Caja Laboral Popular, Oiartzun, 1985, pp. 133-134.

<sup>112</sup> ARPAL, "Familia, caserío y sociedad rural", *cit.*, p. 103, indica que "tampoco las pequeñas parcelas 'congeladas' en manos de un arrendamiento tradicional son una simple marginación, puesto que muchas veces son reservas de especulación para solares urbanos e industriales". Alberto BALLARIN MARCIAL, *Estudios de Derecho agrario y política agraria*, Madrid, 1975, p. 902, refiriéndose a la situación española en general, manifiesta que "muchos arrendatarios pequeños, de los especialmente protegidos, han abandonado 'suo sponte' las tierras arrendadas; otros aguantan en ella porque, situada cerca de ciudades, centros fabriles o turísticos, acarician la idea de una fuerte indemnización cuando llegue el día de la transacción con el propietario".

<sup>113</sup> OSORO, *El caserío*, *cit.*, p. 15: "la tendencia a que la casa y la tierra vayan pasando a ser propiedad del que habita y cultiva se debe a varias causas: variación en las formas de arrendamiento en el último siglo; el mantenimiento de las rentas congeladas; los ahorros y préstamos; el dueño quiere venderlo para hacerse con dinero metálico e invertirlo en la industria que ofrece mejores perspectivas, y así pasar a integrarse en la burguesía del país; el inquilino huye de invertir en propiedades ajenas por miedo a ser expropiado y quedarse sin obtener fruto de la inversión, aparte de que la situación del campo pocas veces ha sido tan favorecedora como para ponerse a realizar inversiones".

directamente por los propietarios<sup>114</sup>. Pero actualmente, en las deficiencias estructurales de la agricultura vasca no constituye factor negativo ni tergiversador de la situación el sistema de tenencia de las explotaciones agrarias, mayoritariamente ya en propiedad<sup>115</sup>.

Si anteriormente era interés de los propietarios tener en explotación la finca, para lo cual demandan colonos, ya que no existen usos alternativos distintos del agrícola, y cuentan con una legislación que garantiza un derecho de recuperación flexible de la finca, desde mediados del presente siglo, y teniendo en cuenta la legislación protectora de los arrendatarios y la posibilidad de usos alternativos de la tierra distintos del agrícola, difícilmente los propietarios rentan caseríos y prefieren mantener una finca sin explotar con la única mira en la expectativa especuladora.

## **CAPITULO II. LAS FUENTES LEGALES DEL DERECHO ARRENDATICIO EN GUIPUZCOA**

Tras analizar el marco de las relaciones sociales en que se desenvuelve la agricultura guipuzcoana, hay que traer a colación seguidamente la normativa aplicable, a lo largo de la historia, en el territorio de Guipúzcoa en materia arrendaticia para conocer la evolución de las medidas y la regulación que se establece en el marco de las relaciones entre arrendadores y arrendatarios. De esta manera, se podrá constatar la relación existente entre la evolución social de las relaciones arrendaticias con la evolución de la normativa y contrastar las respuestas jurídicas dadas en cada momento histórico a las nuevas realidades sociales que se van originando.

---

<sup>114</sup> Tdos los datos recopilados a lo largo del presente siglo muestran esa evolución. Al respecto pueden consultarse los diversos censos agrarios elaborados tanto a nivel estatal como de la Comunidad Autónoma Vasca.

<sup>115</sup> PEREZ DE LAS HERAS, *Análisis jurídico y económico*, cit., pp. 176-201.

## **1.- El Derecho tradicional**

### **1.1.- Los Fueros locales**

Las fuentes del Derecho privado en Guipúzcoa fueron delimitadas ya por NAVAJAS LAPORTE<sup>116</sup>. El proceso de desarrollo de la historia jurídica de Guipúzcoa se inicia a raíz de la formación de las villas. Anteriormente, en una sociedad básicamente pastoril, y por la escasa incidencia de los Derechos romano, visigodo y musulmán en la zona, se mantiene la costumbre como principal manifestación del Derecho. Nada sabemos del Derecho de Guipúzcoa hasta el nacimiento de los centros urbanos, cuyas normas constituyen el primer testimonio escrito de regulación jurídica.

El primer Fuero otorgado en tierra guipuzcoana, por el rey navarro Sancho el Sabio en 1180, es el de San Sebastián. Un Fuero de francos o extranjeros que responde a la política demográfica y económica del reino de Navarra de dicha época, basado en el Fuero de Estella y adecuado a la nueva población de carácter marítimo y comercial. El Fuero de San Sebastián se extiende a otras poblaciones, en general costeras. Se trata, por lo tanto, de una regulación no basada en la costumbre del territorio, sino adecuada a la nueva vida social que se origina en las villas recién creadas.

Sus referencias de Derecho privado son escasas, pero dentro de ellas contiene un epígrafe con el enunciado "*De Locatione*". Se recoge en la parte III, 7) del Fuero de San Sebastián y es una transcripción literal del II, 14) del Fuero de Estella<sup>117</sup>. Dicho contrato "*De Locatione*" se basa en la idea de proteger sobre todo al propietario arrendador, criterio típico dentro de los Fueros de francos.

---

<sup>116</sup> Alvaro NAVAJAS LAPORTE, *La ordenación consuetudinaria del caserío en Guipúzcoa*, Sociedad guipuzcoana de ediciones y publicaciones, San Sebastián, 1975, pp. 27 ss.

<sup>117</sup> "1. Si quis locauerit domum de aliquo probro homine ville, et si ipsemet dominus se voluerit mutare un illam domum, qui locauerit domum exeat de domo, et reddat precium seniori domus de quanto stetit in illa domo. 2. Sed [si celarium] atque [paliarum] aut orreum aut aliqua vasa locauerit, [non] relinquat illa usque ad suum terminum. 3. Tamen si ille qui domum locauit, vult ire Iherusalem aut in aliam patriam [aut] villam causa [stacionis], dabit precium de quanto steterit. 4. Sed si uult stare in villa in alio loco, aut in villa uxorem ducere, et uxor domum habeat, ideo dominus domus precium suum non perdat".

La segunda familia de los Fueros otorgados en Guipúzcoa, viene constituida por el Fuero de Vitoria, derivado a su vez del de Logroño, que se extiende por los lugares del interior del territorio. Por ello, junto con la aplicación del Fuero de Vitoria, se aplica también el de Logroño, en cuanto aquél no es más que una reducción o variante de éste. Pero tanto uno como otro carecen de normas de Derecho privado, lo cual es suplido por el Fuero Real, concedido por Alfonso X a esos efectos. Durante los siglos XIII y XIV el Fuero Real es la fuente de Derecho privado local principal en los lugares donde se aplica el Fuero de Vitoria. Los arrendamientos de cosas se regulan en el libro III, título XVI ("de las cosas alogadas"). Está formado por nueve leyes que principalmente establecen el respeto al plazo del arrendamiento por el arrendador y el arrendatario, las causas de desahucio, las subrogaciones, el término temporal o perpetuo del arriendo (precedente de la larga duración de los contratos), la tácita reconducción y los derechos de garantía y preferencia sobre las cosas del arrendatario<sup>118</sup>.

## **1.2.- El Ordenamiento de Alcalá de 1348 y las Leyes de Toro de 1505**

La entrada en vigor del Ordenamiento de Alcalá en 1348 supone un cambio en la prelación de fuentes. Los Fueros Locales, incluido el Fuero Real, y las costumbres pasan a ser fuente de segundo grado, aplicables en defecto del Ordenamiento de Alcalá, quedando Las Partidas como última fuente supletoria<sup>119</sup>.

Será en este Código de las Siete Partidas donde se sistematiza y completa la

---

<sup>118</sup> Vid. Pedro ARAGONESES ALONSO y Gregorio PASCUAL NIETO, *"La vigente Ley de arrendamientos y nuestro Derecho histórico"*, ADC, 1956, p. 40.

<sup>119</sup> La Ley I, Título XXVIII establece su primacía como fuente, y lo que no resuelve "que se libre por los Fueros; et lo que por los Fueros non se pudiere librar, que se libre por las Partidas".

Cualquier duda sobre la aplicación de esta normativa es disipada por el propio Ordenamiento al establecer expresamente la aplicación en Guipúzcoa de determinadas disposiciones: Ley VII, Título XX (junto con Castilla, León, Galicia, Asturias y Alava). La Ley II, Título XXVIII dice que sus leyes "deven ser guardadas en todos los Reynos e tierras del Sennorio del Rey; et que las deven facer guardar cada uno en las villas e logares do han Sennorio, et como las penas pertenecen al Sennor en su logar".

doctrina sobre los arrendamientos. La regulación "de los alquileres y arrendamientos" viene recogida, como fuente supletoria, básicamente en la Partida V, título VIII, aunque existen algunos preceptos aislados sobre el particular en otras partes de la ordenación. Tomando el término de "aloguero" (adulteración de *locatio*) como género, el arrendamiento, como especie referida a las cosas o derechos, es "el que se hace de alguna heredad, almojarifazgo, u otra cosa por renta cierta". Dentro de su regulación cabe destacar: las normas protectoras para el arrendatario en caso de venta cuando se trata de un arrendamiento hecho de por vida, en cuya hipótesis no rige la Ley Emptorem; la devolución de la parte de renta que falte para completar el arriendo si el comprador decide dar por terminado el contrato; la tácita reconducción; el abono de mejoras; y la exención de pago de renta en caso de fuerza mayor que ocasione la pérdida de los frutos, renta que, por otra parte, debe consistir en dinero<sup>120</sup>. Tanto las Partidas como el Fuero Real instauran, en el Derecho tradicional, un sistema de derechos de preferencia en favor del arrendatario para evitar los lanzamientos injustificados de éste.

Teniendo en cuenta que las fuentes del Derecho en el territorio de Guipúzcoa son las que se aplican en todo el Reino de España, a partir de 1505 comienzan a regir las Leyes de Toro. Estas leyes excluyen la costumbre contraria a la ley y regulan lo que no esté normado por las ordenanzas forales de la Provincia. Salvo en materia de pastos y plantación de arbolado, sobre los cuales la Provincia redacta normativa propia, las Leyes de Toro rigen la vida privada del territorio de Guipúzcoa. Básicamente contienen disposiciones familiares y sobre sucesión, sin incidencia alguna en el ámbito arrendaticio.

### **1.3.- Los Cuadernos de Hermandad y las Ordenanzas de Guipúzcoa**

El primer ordenamiento jurídico escrito propio de la tierra lo constituyen los Cuadernos de Hermandad que se elaboran como consecuencia de las reuniones de diversas villas a partir de 1375. El Corregidor Gonzalo Moro impulsa la redacción en

---

<sup>120</sup> Vid. ARAGONESES ALONSO y PASCUAL NIETO, "La vigente Ley de arrendamientos", cit., pp. 42-46.



1397 del Primer Cuaderno de Ordenanzas de la Hermandad de Guipúzcoa. El Segundo Cuaderno de Ordenanzas, que recoge las Ordenanzas de 1415 elaboradas en la Junta General de San Sebastián, es confirmado en 1453 por Juan II<sup>121</sup>. En el orden de prelación de fuentes del Derecho, esos Cuadernos se sitúan al nivel del Ordenamiento de Alcalá. Propician, además, con la expansión de la jurisdicción de las villas a todo el territorio, la aplicación uniforme del Derecho privado en Guipúzcoa.

Los Cuadernos de Hermandad, elaborados para lograr una pacificación del territorio, tienen un carácter exclusivamente penal, sin que contengan disposiciones de naturaleza civil. Únicamente, tras la configuración jurídico-administrativa y la consiguiente actividad normativa de la Junta de Procuradores, adquieren rango de norma escrita las ordenanzas sobre pastos y plantación de arbolado. En el Cuaderno Viejo de la Hermandad de Guipúzcoa de 1457, aprobado por Enrique IV, se incluyen disposiciones de Derecho privado referentes a pastos y distancias de plantaciones de árboles cerca de heredades ajenas, que no se modifican en las sucesivas revisiones que dieron origen al Cuaderno Nuevo de la Hermandad de 1463, posteriormente al Cuaderno de 1583 y por último a la Nueva Recopilación de las leyes por las que se rige Guipúzcoa recogidos en el Cuaderno de 1696. Los posteriores intentos de las Juntas de crear nuevas regulaciones en materia privada resultan infructuosos<sup>122</sup>.

No se contienen, por tanto, normas escritas referentes al contrato de arrendamiento. A pesar de la importancia creciente de este contrato en la vida privada de toda la Provincia y en la ordenación consuetudinaria del caserío, y del manifiesto enfrentamiento de intereses entre los arrendatarios y propietarios de las tierras desde principios del siglo XVIII, en las Juntas Generales ni siquiera se plantea la redacción de normas referentes a la relación entre el propietario y el arrendatario<sup>123</sup>. Sólo se tiene noticia de un expediente que se tramita por razón de una queja de un párroco

---

<sup>121</sup> GARCIA DE CORTAZAR y MONTERO, *Diccionario, cit.*, voz "Recopilaciones Forales", p. 293.

<sup>122</sup> No tendrá éxito el empeño de la Provincia de regular otras instituciones consuetudinarias de Derecho privado, como la mejora por vía de dote y casamiento de hijas, la transmisión indivisa del caserío y la reversión de dotes al tronco (NAVAJAS LAPORTE, *La ordenación consuetudinaria, cit.*, p. 47).

<sup>123</sup> NAVAJAS LAPORTE, *La ordenación consuetudinaria, cit.*, *passim*, pone de relieve los intentos de regulación en relación al caserío.

de la provincia ante los abusos que están cometiendo los propietarios en los desahucios de tierras<sup>124</sup>.

A raíz de la Ley de 25 de octubre de 1839, se redacta el "Proyecto de Arreglo de la Administración Provincial, o sea, Modificación de sus Fueros por la Comisión Económica de la misma Provincia", de 13 de diciembre de 1841. En este proyecto se contempla un nuevo orden de prelación de fuentes de Derecho privado: "el fuero especial, el uso y costumbre sobre sucesiones y demás puntos de derecho privado, continuarán en vigor en Guipúzcoa, como actualmente se observa, en cuanto no sea contrario a las leyes hechas en Cortes desde 1834 y que en adelante se hicieren, y en este concepto los Tribunales arreglarán a él sus fallos y determinaciones hasta que tenga efecto el artículo 4º de la Constitución de la Monarquía" (artículo 16). La propuesta no prospera, y la oportunidad de la Provincia de realizar una labor legislativa en materia privada en el territorio se frustra una vez más.

Los documentos normativos guipuzcoanos no recogen referencias sobre los arrendamientos de fincas rústicas. Ni en el Fuero de Guipúzcoa ni en las ordenanzas municipales existen normas relativas a esta materia. Ni siquiera, como en Vizcaya, se contempla el contrato para la plantación y cultivo de manzanos partiendo el fruto por mitad entre el plantador y el propietario del suelo, extinguiéndose el contrato a la muerte de las dos terceras partes de los árboles<sup>125</sup>.

#### **1.4.- La Nueva y la Novísima Recopilación**

La Nueva Recopilación de las Leyes de España, vigente desde 1567 hasta

---

<sup>124</sup> FERNANDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico, cit.*, pp. 438-439, recoge ese enfrentamiento y la postura adoptada en relación a la legislación que debe regir la materia, favorable a la propiedad. El pleito citado se recoge en el Archivo Histórico Nacional, Consejos, legajo 2418 (11). Sobre la queja de dicho párroco (reverendo Odriozola) contra los propietarios de Guipúzcoa, suponiendo que hacen violencias y abusos con los colonos, consultar las actas de la Diputación de febrero de 1807 [AGG, JD AMI 1D79, f. 290vº (470)], la carta de remisión (AGG, JD DD 84/1), y las actas de la Junta General de Hernani (sesión quince) de 12 de julio de [AGG, JD AMI 1D80, f. 34vº (36)]. Siendo, sin duda, interesante ahondar en esta cuestión histórica y en el expediente mencionado, no ha sido posible hasta la fecha encontrar más referencias ni en los archivos provinciales ni en la Real Chancillería de Valladolid.

<sup>125</sup> Fuero de Vizcaya, título XXV, ley 3.

1805, mantiene la misma prelación de fuentes establecida en la Ley I de Toro, por lo que tampoco cambia la situación del Derecho privado de Guipúzcoa en relación a las fuentes. La Novísima Recopilación de las Leyes de España del año 1805, vigente hasta la entrada en vigor del Código Civil de 1889, revisa y recopila las posteriores leyes y disposiciones, enmarcando la locación en el Libro X, Título X ("de los arrendamientos").

En materia arrendaticia, y debido a la subida general de rentas a lo largo del siglo XVIII, se produce una intervención normativa protectora del arrendatario que se refleja en una política de tasación de rentas<sup>126</sup> y limitación de desahucios.

Sobre los arriendos rústicos, y como propulsor de la citada tendencia intervencionista, la pragmática de 13 de junio de 1680<sup>127</sup> y el auto acordado del Consejo de Castilla de 7 de agosto de 1702, en referencia a Extremadura, Andalucía y Castilla la Nueva<sup>128</sup>, establecen una reducción general del precio de los arrendamientos de las dehesas. Las citadas dos disposiciones imponen una revisión de rentas con efectos retroactivos y una tasación del precio para evitar posibles abusos de los propietarios, creando además una jurisdicción especial en materia de apelación de tasas.

Esta tendencia tiene su continuación mediante otro auto acordado del Consejo de 30 de julio de 1708, donde se manda observar la pragmática de 18 de mayo de 1619, en especial la disposición favorable a los labradores de "que el pan que se les prestare entre año para sembrar, o para otras necesidades, no sean obligados a volverlo en la misma especie, y cumplan con pagarlo en dinero a la tasa, sino (*sic*) es que al tiempo de la paga ellos de su voluntad escojan pagarlo en pan"; lo mismo se

---

<sup>126</sup> En el apartado de los contratos y obligaciones en general se establece ya una norma en defensa de una renta justa. Establece así la Novísima Recopilación la posibilidad de "rescisión de las ventas y demás contratos en que intervenga engaño en más de la mitad del justo precio", señalando que ello "debe ser guardado en las rentas y en los cambios, y en los otros contratos semejables" (Libro X, Título I, Ley II). Constituye un antecedente del fundamento que inspira la facultad de revisar la renta en determinados supuestos.

<sup>127</sup> Novísima Recopilación, Libro VII, Título XXV, Ley X.

<sup>128</sup> Novísima Recopilación, Libro VII, Título XXV, Ley XI.

debe entender en cuanto al trigo o cebada que deben pagar por arrendamiento de las tierras, o por cualquier otro título, causa o razón, y cualquier otra obligación de granos que tengan los labradores<sup>129</sup>.

La prohibición de subarriendos tiene un importante precedente en la Real Orden de 21 de junio de 1768, dictado para hacer frente a la tendencia acaparadora de tierras en arriendo para subarrendarlas que se detecta en Jerez de la Frontera, y en la Instrucción y Fuero para las nuevas poblaciones de Sierra Morena de 5 de julio de 1767<sup>130</sup>.

La Real Provisión del Consejo de 20 de diciembre de 1768<sup>131</sup> extiende a todo el reino el privilegio concedido por Real Provisión de 1763 a los Sexmeros de Salamanca por el cual se prohíbe a los dueños de las fincas desahuciar a sus colonos y subirles las rentas que vinieran pagando<sup>132</sup>.

Norma favorable al propietario es la Real Cédula de 26 de mayo de 1770<sup>133</sup> ya que establece la libertad de contratación, pero con la necesidad de notificación del aviso de despedida con un año de antelación y, en su defecto, la tácita reconducción, establecidos en beneficio del arrendatario para garantizarle cierta estabilidad en la relación arrendaticia.

Posteriormente, la Real Cédula de 6 de diciembre de 1785, ordena a los propietarios que se abstengan de modificar los arrendamientos pendientes y de

---

<sup>129</sup> Novísima Recopilación, Libro X, Título XI, Ley VII. El auto acordado del Consejo de 20 de noviembre de 1754 estima que el citado de 1708 fue una providencia para aquel año, por la esterilización que se produjo en ese período, y que no debe regir para otros años. Pero el posterior auto de 26 de marzo de 1764 ordena cumplir lo preceptado por el de 30 de julio de 1708 (Novísima Recopilación, Libro X, Título XI, nota 1).

<sup>130</sup> Novísima Recopilación, Libro VII, Título XXII, Ley III; Santos M. CORONAS GONZALEZ, *El libro de las Leyes del siglo XVIII. Colección de Impresos Legales y otros papeles del Consejo de Castilla (1708-1781)*, Ed. Centro de Estudios Constitucionales, Madrid, 1996, libro VI, nº 24. Fernando CAMPUZANO HORMA, "La Ley de arrendamientos rústicos: causas, precedentes, observaciones", RDP, 1935, p. 196.

<sup>131</sup> Novísima Recopilación, Libro X, Título X, nota 1.

<sup>132</sup> CAMPUZANO HORMA, "La Ley de arrendamientos rústicos", *cit.*, p. 195.

<sup>133</sup> Novísima Recopilación, Libro X, Título X, Ley III. *Vid.*, el impreso legal completo donde se inserta en Novísima Recopilación, Libro VII, Título XXV, Ley XVII, y CORONAS GONZALEZ, *El libro de las Leyes, cit.*, libro VII, nº 51.

alterar la renta, aun tratándose de aumentos ya pactados; y al mismo tiempo agrega que, respecto a los contratos que se hubiesen cumplido después de esa fecha, recurran los dueños a la justicia, para que ésta tase, previo dictamen de peritos, la renta que deben devengar en lo sucesivo y decida si, por mal uso de las fincas, deben ser removidos los colonos<sup>134</sup>. Previene además que si finalizado el contrato los dueños quisiesen despojar a los arrendatarios con pretexto de cultivar la tierra por sí mismos, no se les permita si no concurre la circunstancia de ser labradores con el ganado de labor correspondiente, y al mismo tiempo residentes en los pueblos en cuyo territorio se hallen las tierras<sup>135</sup>. Este precepto es reiterado posteriormente por la Real Cédula de 8 de septiembre de 1794, que establece respecto de aquél que su "observancia ha de ser la mas exacta y escrupulosa"<sup>136</sup>. Es una clara manifestación de la tendencia protectora de la estabilidad del arrendatario.

En general, y salvo aisladas rectificaciones de criterio como la establecida en la Real Cédula de 26 de mayo de 1770 que deroga ciertos beneficios anteriores otorgados a los arrendatarios, las disposiciones persiguen amparar la situación de los colonos: se tasan las rentas con efectos retroactivos, se prorrogan los contratos contra la voluntad de los dueños, se limita el concepto de explotación directa y se convierte a los subarrendatarios en arrendatarios ligados al propietario<sup>137</sup>.

## **2.- La Codificación**

### **2.1.- La etapa precodificadora**

La etapa precodificadora parte con dos tendencias, desarrolladas a lo largo del

---

<sup>134</sup> CAMPUZANO HORMA, *"La Ley de arrendamientos rústicos"*, cit., pp. 195-196.

<sup>135</sup> Novísima Recopilación, Libro X, Título X, nota 2.

<sup>136</sup> Novísima Recopilación, Libro X, Título X, Ley IV.

<sup>137</sup> Adolfo RODRIGUEZ JURADO, *Comentarios a la legislación de arrendamiento de fincas rústicas*, Ed. Reus, Madrid, 1942, p. 40.

siglo XVIII, en la concepción del problema que plantean los arrendamientos. Un sector que estima los abusos de los arrendadores de fincas rústicas como una rémora para el desarrollo de la agricultura y defiende una regulación protectora del arrendatario. OLAVIDE y CAMPOMANES son los principales precursores de esa idea. Por contra la otra tendencia, cuyo exponente más significativo es JOVELLANOS, defiende el dogma del respeto a la libertad del dominio y al derecho de propiedad, incompatible con toda normativa que la restrinja<sup>138</sup>. De entre ambas prevalece esta última. Si en el siglo XVIII el ordenamiento ampara y protege a los arrendatarios de fincas rústicas, en los comienzos del XIX el nuevo orden liberal cambia la orientación de la legislación<sup>139</sup>. La política legislativa del siglo XIX gira en torno a las ideas liberales para liquidar definitivamente la sociedad tradicional, según se manifiesta en todas las medidas desvinculadoras, desamortizadoras y liberalizadoras de la propiedad. Esta se configura como un derecho absoluto y sin limitaciones.

Fruto de esa concepción es el Decreto de las Cortes generales y extraordinarias reunidas en Cádiz de 8 de junio de 1813<sup>140</sup>. Establece, en resumidas cuentas, junto con el cerramiento de las fincas y la liberalización del tráfico y el comercio interior de granos y ganados, la liberalización completa del Derecho de arrendamientos. Proclama en su artículo 2º que "los arrendamientos de cualesquiera fincas serán también libres a gusto de los contratantes, y por el precio o cuota en que se convengan", de modo que instaura una normativa en la que la voluntad del propietario puede delimitar el régimen jurídico del contrato, desde la fijación de la renta y la duración, aun siendo indeterminada, hasta la recuperación de la finca. Deroga las disposiciones anteriores que establecen en favor del arrendatario cierta

---

<sup>138</sup> Alberto BALLARIN MARCIAL, *Derecho agrario. La Constitución de 1978 y la agricultura*, Ed. Edersa, Madrid, 1978 (2ª ed.), p. 39.

<sup>139</sup> CAMPUZANO HORMA, "*La Ley de arrendamientos rústicos*", *cit.*, p. 196, dice que "puede afirmarse que el siglo XVIII fué un siglo en que la legislación española se preocupó de amparar y proteger, acaso con exceso, a los arrendatarios de fincas rústicas. Pero al inaugurarse el siglo XIX, la reacción jurídica de orden individualista y la reacción económica de orden liberal, marcan un cambio total de rumbo y de orientación".

<sup>140</sup> La argumentación utilizada para su justificación es un claro exponente de la reacción frente a la normativa anterior. En contra de dichas ideas *vid.* las *Observaciones sobre los perjuicios que la libertad en los arrendamientos, concedida por el artículo 4º del Decreto de las Cortes de 8 de junio de 1813, causa a los labradores, y particularmente a los de la provincia de Salamanca, e indicación de los medios de evitarlos con ventaja de la agricultura y de la nación (por un párroco de aquel obispado)*, Imprenta de Aguado y Compañía, Madrid, 1820.

protección frente al poder del propietario, de manera que, después de cumplido el término, puede éste recuperar la finca y establecer nuevas condiciones en la próxima cesión de la misma, salvo que se dé la tácita reconducción.

La liberalización de los arrendamientos no es, por lo tanto, obra del Código civil, sino que corre paralela a la legislación desamortizadora y desvinculadora y a la liberalización de la propiedad. Sin embargo, el Decreto de 1813 es derogado, junto con todo lo legislado por dichas Cortes, por Real Decreto de 4 de mayo de 1814, y la libertad de contratación en el arrendamiento de fincas rústicas es neutralizada por el auto del Consejo de Castilla de 27 de mayo de 1816 que ordena no alterar lo establecido por la Real Cédula de 6 de diciembre de 1785 mientras no sea resuelto el expediente general mandado formar sobre arrendamientos, expediente que no llega a resolverse<sup>141</sup>. Pero finalmente es restablecido en todo su vigor por el Real Decreto de 6 de septiembre de 1836, con una exposición de motivos que recoge nuevamente la defensa a ultranza de la teoría de la libertad de disponer sin trabas en la propiedad<sup>142</sup>. Paralelamente, se dictan una serie de medidas desamortizadoras que afectan a la materia arrendaticia: el Decreto de 31 de mayo de 1837, respecto de los bienes recogidos en el Real Decreto de 5 de marzo de 1836 pertenecientes a comunidades y monasterios, junto con los foros y enfiteusis, declara en estado de redención todas las cargas y rentas de los arrendamientos cuya fecha sea anterior al año 1800<sup>143</sup>; y la Ley de 30 de abril de 1856 establece la caducidad de los contratos de arrendamiento que se enajenan en virtud de la Ley de 1 de mayo de 1855 sobre la desamortización civil y eclesiástica.

Respecto de los proyectos de Código civil, el de 1821 no recoge referencias directas sobre el contrato de arrendamiento. No así el Proyecto de 1836 de AYUSO, TAPIA y VIZMANOS, el cual contiene una exposición de motivos muy clarificadora de

---

<sup>141</sup> Exposición de motivos del Proyecto de Código civil de 1836, en Juan Francisco LASSO GAITE, *Crónica de la Codificación española, 4, Codificación civil*, vol. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1979, p. 107.

<sup>142</sup> El Real Decreto de 23 de septiembre de 1836, establece normas en defensa de los caminos y pastos comunes de la ganadería ante el restablecimiento del Decreto de 8 de junio de 1813.

<sup>143</sup> Rafael VALLEJO POUSADA, "*Redención y pervivencia del foro durante la desamortización de Mendizábal (1836-1854)*", AHDE, 1992, p. 481.

la postura adoptada en relación al contrato de arrendamiento rústico. Su defensa de la protección del derecho de propiedad, la libre circulación de propiedades y la libre concurrencia de arrendatarios se refleja en la estimación favorable hacia la Real Cédula de 26 de mayo de 1770 y al Decreto de 8 de junio de 1813 y su correspondiente crítica de la Real Cédula de 6 de diciembre de 1785, calificada como poco justa y antieconómica. La regulación "del arrendamiento de fincas rurales" se desarrolla entre los artículos 1.193 a 1.215 donde se establece la libertad de pacto, la derogación del derecho de tasa, tanteo y mantenimiento más allá del tiempo estipulado y la supresión de la tácita reconducción. Únicamente se asegura al arrendatario que el propietario no puede despojarle bajo el pretexto del cultivo por sí mismo<sup>144</sup>.

El Proyecto de 1851 recoge el espíritu de los proyectos anteriores y del vigente Decreto de 1813, con una regulación que también mantiene el espíritu de la defensa de la libertad contractual y de la propiedad. Se dibuja asimismo en su articulado (artículos 1.473 y siguientes) la estructura básica que posteriormente se refleja en el vigente Código civil, con unas disposiciones comunes a los arrendamientos de predios rústicos y urbanos, y disposiciones especiales para cada tipo de predio. Este articulado es recogido en el ulterior anteproyecto de 1882-88, únicamente con la supresión de cuatro artículos de escasa trascendencia<sup>145</sup>.

Entre tanto, la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, una de las leyes especiales dictadas en espera de la aprobación definitiva del Código civil, constituye otro de los avances en la protección de la propiedad ya que su consideración como mercancía facilita la movilización de la tierra y favorece el crédito territorial. Pero a la vez que instrumento de protección de la propiedad, supone la primera punzada de intervención en materia arrendaticia al admitir la inscripción de arrendamientos bajo ciertas condiciones, otorgándoles efecto real. Su afamada exposición de motivos

---

<sup>144</sup> Exposición de motivos del Proyecto de Código civil de 1836, en LASSO GAITE, *Crónica*, vol. II, *cit.*, pp. 107-108.

<sup>145</sup> El 1.516 del proyecto (actual 1.579) referido a la aparcería; el 1.513 por ser redundante respecto del 1.512; el 1.514 que se remitía al 1.497 en materia de tácita reconducción; y el 1.511 referido a la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio.



refleja la finalidad de proteger los derechos del arrendatario<sup>146</sup>, y el artículo 2.5 LH<sup>147</sup> garantiza la subsistencia del arrendamiento cuando el contrato se inscriba en el Registro de la Propiedad cualquiera que sea el adquirente del inmueble, en concordancia con el artículo 1.549 CC.

Los proyectos de Código civil elaborados por diversos autores a título particular se sujetan a la misma tendencia liberal apuntada<sup>148</sup>.

Por último, cabe citar los dos proyectos de Código rural: el primero de 1841, basado también en los mismos principios de libertad personal y de contratación y protección del derecho de propiedad<sup>149</sup>; y el segundo elaborado por DANVILA COLLADO en 1878<sup>150</sup>.

---

<sup>146</sup> "Ni los arrendamientos por largo espacio de tiempo, ni aquellos en que se hayan hecho considerables anticipaciones, son generadores de un derecho real, quedando siempre limitados a una obligación personal. De aquí ha dimanado la doctrina jurídica de que sólo el que adquiere en virtud de un título universal está obligado a respetar el arrendamiento hecho por su antecesor, pero no el que lo hace por títulos singulares. Las circunstancias particulares que concurren en estos arrendamientos, los gastos a que suelen comprometer a los arrendatarios y la protección debida a la buena fe, clave del crédito, exigen que acerca de este punto se modifique el derecho antiguo. Ya se había encargado la práctica de ir allanando el camino para la reforma, convirtiendo contra los cánones recibidos, en una especie de derecho real los arrendamientos de que se tomaba razón en los Registros de hipotecas. Y es que cuando el derecho escrito o la doctrina legal no alcanza a satisfacer una necesidad, se encarga la costumbre de llenarla; y cuando esto acontece, toca al legislador convertir en ley y dar forma y regularidad a lo que es ya una necesidad reconocida. De este modo, sin perjuicio del dueño, que al enajenar y traspasar una finca no pretende burlarse de las obligaciones que contrajo con los arrendatarios, sin daño del comprador de buena fe que entra en el contrato con el conocimiento de una obligación de que es sucesor, se salvan los justos derechos de los arrendatarios en los casos que en el proyecto se prefijan".

<sup>147</sup> La DA 2ª de la Ley de 24 de noviembre de 1994, de arrendamientos urbanos, da la vigente redacción al artículo 2.5 LH: "En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: 5º. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos".

Por lo que respecta a los arrendamientos urbanos, en cumplimiento del apartado dos de la citada DA, el Real Decreto de 23 de febrero de 1996 establece los requisitos de acceso al Registro.

Su originaria redacción exigía para la inscripción que el contrato de arrendamiento de bien inmueble tuviese una duración de más de seis años, o que se hubiese anticipado las rentas de tres o más, o que, sin concurrir ninguna de esas circunstancias, hubiere convenio expreso de las partes para inscribirlo.

<sup>148</sup> Pablo de GOROSABEL, *Redacción del Código civil de España, esparcido en los diferentes cuerpos del Derecho y leyes sueltas de esta nación. Escrita bajo el método de los Códigos modernos*, Tolosa, 1832 y 1846 (2ª ed.), se refiere al contrato de arrendamiento en la Parte tercera, Título IV, Especie segunda; José María FERNANDEZ DE LA HOZ, *Código civil redactado con arreglo a la legislación vigente*, Madrid, 1843, se ocupa de los arrendamientos en el libro IV; José SANCHEZ DE MOLINA BLANCO, *El Derecho español en forma de Código*, Madrid, 1871, lo trata en el libro III, pero con la misma distribución que en el Proyecto de 1851.

<sup>149</sup> A Alberto BALLARIN MARCIAL, *Derecho agrario*, cit., p. 64, le "llama la atención la Sección 7ª del Título II, del Libro I, sobre igualdad de protección con las demás clases, donde se pide el mismo trato para los labradores que para el comerciante, artesano, artista o fabricante, considerando entre aquéllos el propietario, arrendatario, colono y demás agentes del cultivo (art. 1º)".

<sup>150</sup> Citado por LASSO GAITE, *Crónica*, vol. I, cit., pp. 369-371. Se publica en el Diario de Sesiones de 8 de

## 2.2.- La Codificación

Los contratos de arrendamiento, liberalizados desde el Decreto de 1813, y a pesar de constituir un problema social importante a lo largo del siglo XIX, no van a encontrar en el Código civil una regulación eficaz que resuelva las cuestiones sociales y económicas que se plantean en su ámbito de actuación. Convertida la tierra en mero valor económico, en el plano jurídico "sólo interesa la titularidad y en función de los derechos que atribuye, únicamente, el contenido de la relación jurídica, para nada su significación social"<sup>151</sup>.

El Código civil configura las relaciones sociales en torno a un eje contractualista que, en la esfera de la normativa arrendaticia rústica, viene a ser la continuación del espíritu liberal del Decreto de 1813 y del proyecto de 1851, cuya estructura básica recoge. Se aparta de la tradición común de arrendamientos de larga duración y de protección del arrendatario<sup>152</sup>, y muestra una falta absoluta de sentido social<sup>153</sup>. La libertad contractual supone la preeminencia del propietario sobre el arrendatario, y no se reconocen especiales medidas tuitivas en favor de éste por estimarse que ello es introducir límites que atentan contra el intocable derecho de propiedad. Ciertamente, no recoge el sentido histórico que la Ley de Bases pide en su redacción, y no se reflejan los antecedentes históricos protectores del arrendatario reconocidos en el Fuero Real o Las Partidas: el derecho de prórroga, las limitaciones en las causas de desahucio y la tasa de rentas. Tampoco es sensible al cuestionario que la Comisión de Reformas Sociales elabora con fecha de 3 de abril de 1884. Los grupos VI y VII de este cuestionario plantean el problema de los arrendamientos y, tras la Ley Hipotecaria, es la segunda pincelada que cuestiona abiertamente la opción

---

marzo de 1878, con una amplia exposición de motivos y contenido normativo, relativo a la propiedad y cultivo del campo, y sesenta artículos relativos al contrato de arrendamiento.

<sup>151</sup> MOZOS, *Estudios*, cit., p. 27.

<sup>152</sup> José Luis de los MOZOS, "La nueva Ley de arrendamientos rústicos. Comparación crítica con la legislación anterior", RDP, 1982, p. 102.

<sup>153</sup> BALLARIN MARCIAL, *Derecho agrario*, cit., p. 79.

liberal elegida en materia de arrendamientos de fincas rústicas<sup>154</sup>.

A pesar del espíritu del Derecho tradicional y las opiniones contrarias a los arrendamientos de corto plazo, el Código civil (Título VI del Libro IV, artículos 1.542 a 1.579) mantiene el criterio de la libertad de estipulación del contrato que regule esas relaciones. Supone a la postre la inestabilidad del arrendatario, sobre todo si la demanda de tierra, por exceso de mano de obra agrícola, supera a la oferta y el propietario arrendador puede jugar con ventaja. Es una vía para que sea el hambre de tierra del campesinado el que condicione el grado de abuso al que puede llegar el propietario en su imposición de exigencias al arrendatario. La única nota disconforme con los planteamientos liberales es la introducción del subarriendo "sin aprobación del dueño", prohibida para los arrendamientos rústicos en el Decreto de 8 de junio de 1813.

La regulación establecida en el Código civil no sufre posteriormente variaciones significativas en su redacción. Los estudios iniciados por la Comisión General de Codificación sobre la reforma del Libro IV, que referidos al arrendamiento rústico se inician el 27 de noviembre de 1968, se plasman en un texto ponencia que acuerda limitar el Código a los arrendamientos excluidos de la legislación especial, y que recoge la libre duración del contrato pero con un mínimo necesario para la recolección, la estabilización o revisión de la renta no establecida en especie y la reducción de la renta en ciertos casos de siniestro o caso fortuito<sup>155</sup>. La única modificación afecta al artículo 1.548 CC en virtud de la Ley de 2 de mayo de 1975, suprimiendo la referencia que hace el Código a la facultad del marido, "relativamente a los bienes de su mujer", de otorgar contrato de arrendamiento con duración superior a seis años.

---

<sup>154</sup> En relación con esta materia, FERNANDEZ SORIANO, encargado de realizar una información en el Ateneo de Madrid en el año 1890, critica la regulación de los arriendos a corto plazo (CAMPUZANO HORMA, "La Ley de arrendamientos rústicos", *cit.*, p. 197).

<sup>155</sup> LASSO GAITE, *Crónica*, vol. I, *cit.*, p. 772.

### **3.- Los Proyectos de la Diputación de Guipúzcoa**

Como ha sido ya comentado en un apartado anterior, las dificultades del campesinado en general tienen eco en el Congreso de Estudios Vascos de Oñate de 1918. En las conclusiones, ratificadas en el Congreso del año siguiente de Pamplona, se establecen pautas para normativas futuras. A raíz de ello, se origina, durante la década de los años veinte, una corriente de debate y desarrollo doctrinal e ideológico en torno al caserío y la forma de hacer frente al progresivo abandono de explotaciones producido por la creciente industrialización del territorio.

Fruto del estado de opinión, en la Diputación provincial de Guipúzcoa se presenta, el 11 de septiembre de 1920, un Proyecto para intentar paliar el problema de la despoblación de los caseríos. Contiene diez bases dirigidas, fundamentalmente, al logro de una normativa que facilite el acceso del labrador guipuzcoano a la propiedad del caserío, manteniendo su indivisión. En su primera conclusión se expresa el deseo de convertir al cultivador en propietario de la tierra que trabaja y propone para ello la vía de préstamos ventajosos como cauce más natural y sin imposiciones<sup>156</sup>.

Por las mismas fechas, y a raíz de la Real Orden de 18 de septiembre de 1920 del Ministerio de Trabajo abriendo una información para la reforma del régimen de subarriendos, problema social agrario singularmente preocupante en la región andaluza, el Consejo provincial de fomento de Guipúzcoa elabora un dictamen sobre la situación de los arrendamientos de fincas rústicas en el territorio para su remisión al

---

<sup>156</sup> Registro de sesiones de la Excma Diputación Provincial de Guipúzcoa (5ª sesión), 11 de septiembre de 1920, AGG, JD-ADI 7/7, pp. 41-52.

Primera conclusión: "siendo el deseo más vehemente del cultivador el de ser dueño de la tierra que riega con el sudor de su frente y para que el labrador guipuzcoano permanezca todavía más enlazado de lo que está al caserío y aumentar el número de familias que produzcan los alimentos necesarios para la vida de la comunidad, es preciso que la tierra se transforme progresivamente por una evolución natural, sin imposiciones de ningún género, en propiedad de los que la cultivan. Para la consecución de tan laudables fines, precisa que la Diputación y la Caja de Ahorros Provincial faciliten a los colonos o arrendatarios los fondos necesarios a un interés módico y plazo dilatado para la adquisición de las fincas rústicas que habitan y trabajan. Para ello se publican oportunamente unas bases en que se especifiquen las condiciones, forma y requisitos necesarios para el otorgamiento de esos anticipos".

NAVAJAS LAPORTE, *La ordenación consuetudinaria*, cit., p. 166.

Ministerio. En él se recogen una serie de propuestas para la regulación de los contratos de arriendo rústicos, cuyo objetivo es asegurar la estabilidad de los colonos y contemplan el pago de las mejoras, la revisión de la renta y el derecho del arrendatario a comprar la finca<sup>157</sup>.

La serie de medidas formuladas para hacer frente al despoblamiento de los caseríos es reiterada en algunas sesiones posteriores<sup>158</sup>, donde se recalca que el ideal es que los propios colonos se conviertan en dueños de sus caseríos. Se considera que tal medida es una de las claves para evitar el despoblamiento de los caseríos y por tanto hay que facilitar a los arrendatarios los medios necesarios para la adquisición de la propiedad. La Comisión de Agricultura, en su sesión de 6 de septiembre de 1929<sup>159</sup>, presenta un Anteproyecto para regular el caserío guipuzcoano, con pretensión de insertarlo posteriormente a modo de apéndice al Código civil<sup>160</sup>. Acuerda someterlo a información pública para recabar la opinión de interesados y afectados, a raíz del cual se generan una serie de escritos en relación al anteproyecto que al final condicionan la retirada y archivo del mismo en la sesión de 29 de noviembre de 1929<sup>161</sup>.

Junto con la regulación sucesoria del caserío, el anteproyecto contiene una serie de normas relativas al arrendamiento. En su preámbulo alega la aspiración natural del cultivador de adquirir la propiedad y la conveniencia social de esa aspiración<sup>162</sup>. El mecanismo jurídico que arbitra para ello es el reconocimiento al

---

<sup>157</sup> CONSEJO PROVINCIAL DE GUIPUZCOA, *Dictamen presentado por el Consejo provincial de fomento de Guipúzcoa la Ministerio de trabajo, sobre arrendamiento de fincas rústicas, de conformidad con la Real Orden de 18 de septiembre de 1920 de dicho Ministerio*, Imprenta de la provincia, San Sebastián, octubre de 1920. Informe firmado por el Señor LAFITTE OBINETA.

<sup>158</sup> 20 de julio de 1923 (Registro de sesiones de la Excma Diputación Provincial de Guipúzcoa, AGG, JD-ADI 7/12), 27 de diciembre de 1923 (Registro de sesiones de la Excma Diputación Provincial de Guipúzcoa, AGG, JD-ADI 7/13) y 24 de enero de 1924 (Registro de sesiones de la Excma Diputación Provincial de Guipúzcoa, AGG, JD-ADI 7/13).

<sup>159</sup> Registro de sesiones de la Excma Diputación Provincial de Guipúzcoa, AGG, JD-ADI 8/8.

<sup>160</sup> Texto publicado por la propia imprenta de la Diputación de Guipúzcoa, San Sebastián, 1929; en el Boletín de la Sociedad de Estudios vascos, 1929, nº 44; y en diversos diarios de la provincia.

<sup>161</sup> Registro de sesiones de la Excma Diputación Provincial de Guipúzcoa, AGG, JD-ADI 8/8.

<sup>162</sup> Considera necesario "prestar una cooperación decidida a la aspiración natural y racional del colono

arrendatario de los derechos de tanteo y retracto (artículos 2 a 6), esto es, "el derecho del colono a adquirir por compra, con preferencia a cualquiera que no ostente su condición, la finca arrendada, cuando el dueño se proponga venderla y a rescatarla por igual título de un extraño a quien aquélla hubiese sido transmitida, por compra también, sin conocimiento del arrendatario"<sup>163</sup>, con la peculiaridad de que, en caso de discrepancia del propietario y del colono en el precio de transmisión del caserío, éste se somete a peritaje. Por otro lado, para asegurar la estabilidad, se prevén en el artículo 12 las únicas causas por las cuales puede el propietario instar la acción de desahucio contra los colonos.

Conviene subrayar que esas medidas tienen su origen en la búsqueda de soluciones al despoblamiento progresivo de los caseríos guipuzcoanos. Se instauran con el fin de incitar a los arrendatarios, más proclives a abandonar la explotación por su escasa estabilidad, a pedir préstamos para adquirir el caserío, y al propietario a desprenderse de la propiedad ya que para él deja de ser una inversión atrayente la explotación agrícola arrendada<sup>164</sup> y tiene limitada su facultad de disposición.

En la sesión de 6 de septiembre de 1920 se deja claro que "conviene, ante todo, hacer notar que no se trata de ningún problema de constitución territorial el que afecta a nuestra política agraria provincial, sino otros de reconstitución, mejora, estabilidad y organización, fundamentales seguramente por su importancia, pero secundarios con relación al primero". Por ello, razonan algunos juristas que la solución al problema del éxodo rural no está en reconocer los derechos de

---

guipuzcoano de hacerse propietario de la tierra que labra, desde tiempo inmemorial en la mayoría de los casos y con esfuerzo familiar de sucesivas y continuadas generaciones, considerando esta cooperación como preeminentemente función social, puesta, por lo tanto, a cubierto de la sospecha de que se pretendan satisfacer pequeños intereses personales", subrayando posteriormente que "será función altamente social la que tiende a conseguir que todo colono guipuzcoano se convierta en propietario".

<sup>163</sup> Telesforo de ARANZADI y Bonifacio de ECHEGARAY, *"Informe de los señores D. Telesforo de Aranzadi y D. Bonifacio de Echegaray a la Comisión sobre despoblación de los caseríos reunida en la Diputación de Vizcaya, en septiembre de 1929"*, Boletín de la Sociedad de Estudios Vascos, San Sebastián, 4º trimestre, 1929, pp. 11-28; el texto completo del informe se recoge también en NAVAJAS LAPORTE, *La ordenación consuetudinaria*, cit., p. 367. Sobre el articulado de dicho anteproyecto, vid. Joaquín DOMINGUEZ Y BARROS, *"El derecho prelativo de los arrendatarios en las ventas de las fincas rústicas que cultivan"*, RDP, p. 273; y URIARTE BERASATEGUI, *La pequeña vinculación familiar. El proyecto de Real Decreto-ley de la Comisión de Agricultura, de la Excma. Diputación, ante el problema del caserío vasco*, Ed. Nuñez y Cª, Barcelona, 1929.

<sup>164</sup> Puesto de manifiesto en las sesiones de la Diputación donde se analiza el tema de la despoblación de los caseríos. URIARTE BERASATEGUI, *La pequeña vinculación familiar*, cit., p. 37.

adquisición preferente a favor del arrendatario. La raíz del problema se encuentra en las inadecuadas condiciones para habitar y mejorar las explotaciones, por lo que, antes de tomar medidas jurídicas, hay que acudir a medidas técnicas de desarrollo de la comunicación de los caseríos y de educación de los cultivadores, y económicas, como la concesión de créditos para adquirir la propiedad<sup>165</sup>, de acuerdo con la idea inicial de la evolución natural y sin imposiciones del trasvase de la propiedad al colono que habita y cultiva el caserío. En ese sentido, se estima oportuna una amplia y organizada política de crédito, que es la que de hecho se lleva a cabo, ya que se considera que "lo esencial es que el colono disponga de capital para la adquisición de la propiedad"<sup>166</sup>.

Pero con independencia de la relación entre el problema real a resolver, la despoblación de los caseríos, y las medidas más adecuadas para atajarlo, que tal vez tuvieran que ser más técnicas que jurídicas, se observa una fuerte resistencia a aceptar, desde la perspectiva de la defensa de la propiedad, una limitación a las facultades de disposición del propietario con la concesión de los derechos de tanteo y retracto al arrendatario, y sobre todo por la necesidad de someter a peritaje el precio de enajenación en caso de disconformidad del arrendatario, que se considera injusta por perjudicar los intereses económicos del dominio y atentar contra el derecho de propiedad<sup>167</sup>.

La fuerte oposición a estas medidas para favorecer el acceso del arrendatario a la propiedad concediéndole un derecho prelativo de adquisición, junto con la peritación del precio en caso de discrepancia, y las limitadas causas de desahucio previstas, son determinantes para la retirada del anteproyecto, que contiene otra serie de disposiciones, como la libertad de testar y la indivisibilidad del caserío, más

---

<sup>165</sup> RECONDO, *El éxodo del caserío*, cit. *passim*.

<sup>166</sup> MENDIVIL, en "Reunión de la Comisión sobre despoblación de caseríos", Boletín de la Real Sociedad de Estudios Vascos-Eusko Ikaskuntza, 4º trimestre, 1929, p. 27.

<sup>167</sup> URIARTE BERASATEGUI, *La pequeña vinculación familiar*, cit., pp. 72-73; Joaquín DOMINGUEZ BARROS ("El cashero"), "El anteproyecto de transmisión de caseríos", La Voz de Guipúzcoa (diario), 2, 14 y 21 de noviembre de 1929; Mariano PERMISAN, "El caserío guipuzcoano", El Pueblo Vasco (diario), 24, 27 y 29 de septiembre y 2 de octubre de 1929.

fácilmente asumibles por todas las partes interesadas, y que de aprobarse hubiesen constituido Derecho civil guipuzcoano escrito y propio. Ello a pesar de la opinión favorable de juristas vascos de peso en la época<sup>168</sup> que, aunque no comparten en su totalidad el anteproyecto y plantean enmiendas a introducir en su redacción, son partidarios de una legislación civil propia del caserío que implique la vinculación familiar y medidas de acceso a la propiedad del arrendatario como una de las bases para salvaguardar el futuro del mismo, y que había sido solicitada por el propio General Primo de Rivera<sup>169</sup>. DOMINGUEZ BARROS escribe más tarde, haciendo un balance de todo el proceso vivido en esos años, que Guipúzcoa se adelanta a los tiempos planteando el derecho de tanteo y retracto a favor del arrendatario, derecho que posteriormente fue recogido en la Legislación especial de arrendamientos rústicos, "pero algunos no lo entendieron así por razones poco jurídicas"<sup>170</sup>.

En el período republicano, y en línea de continuidad con las ideas de la etapa anterior, se sigue planteando y debatiendo el tema. El proyecto de Estatuto para el País Vasco-Nabarro elaborado por las Comisiones Gestoras provinciales, en su artículo 40, y el Estatuto del País Vasco plebiscitado y aprobado en las provincias de Alava, Guipúzcoa y Vizcaya el 5 de noviembre de 1933, en su artículo 35, rezan: "El País Vasco(-Nabarro) promoverá y coadyuvará a las finalidades especiales siguientes: (...) Facilitar a todo vasco(-nabarro) el acceso a una propiedad mínima territorial inembargable, industrial o mercantil. Procurar la propiedad de los caseríos para sus arrendatarios por la vía contractual, por censo enfiteúutico y por el reconocimiento en su favor de los derechos de tanteo y retracto a falta de parientes tronqueros y de otras personas a las que las leyes otorgaren prioridad en el ejercicio de aquéllos y por otros medios justos, según disponga la legislación regional. Mejorar los caseríos actuales y construir otros nuevos para el asentamiento de un número adecuado de familias vascas".

---

<sup>168</sup> Principalmente ECHEGARAY, ARANZADI, DOMINGUEZ BARROS, PERMISAN y URIARTE BERASATEGUI.

<sup>169</sup> Joaquín DOMINGUEZ BARROS, "Un poco de historia con motivo de la publicación del Derecho Foral Privado, por don Bonifacio de Echegaray", Boletín de la Real Sociedad Vascongada de Amigos del País, VI, 1950, pp. 434 y 440.

<sup>170</sup> DOMINGUEZ BARROS, *Un poco de historia*, cit., p. 440. En el mismo sentido Carmelo de ECHEGARAY, *Derecho Foral Privado*, Biblioteca Vascongada de los Amigos del País, San Sebastián, 1950, p. 80.



Aún así, la primera cuestión, derivada del debate social en torno a la Reforma Agraria que se plantea en la II República, es la reivindicación de la adaptación de esa reforma agraria en curso a las características propias del agro vasco. La ley de reforma agraria estatal de 15 de septiembre de 1932 resulta inaplicable en el territorio vasco-navarro por no tener encuadre en la realidad del territorio las causas originarias de la ley: la destrucción de los latifundios, el cultivo de los terrenos, procurar la estabilidad del colono y evitar el caciquismo del propietario<sup>171</sup>. Posteriormente, la DA 4ª de la Ley de 1 de agosto de 1935 que modifica la inicial Ley de Reforma Agraria establece que "el Gobierno concertará con las Diputaciones de las provincias Vascongadas y Navarra, con intervención del Instituto de Reforma Agraria, el modo de regular la adaptación de esta Ley al régimen especial y agrícola de dichas provincias, quedando encargadas las Diputaciones de la aplicación y ejecución de aquellas determinaciones en sus respectivos territorios". Las Comisiones Gestoras de las Diputaciones vascas elaboran unas bases de adaptación de dicha reforma agraria en el País Vasco. Pero tal disposición desaparece en la ulterior reforma de la Ley, lo que motiva que la Comisión solicite subsanar esa omisión con el fin de recabar para las Diputaciones la facultad de aplicar la reforma agraria en el País Vasco<sup>172</sup>.

Junto con la preocupación por conseguir que la reforma agraria se encauce desde el propio territorio para adecuarlo a sus necesidades y con las bases que plasman esa reivindicación, se introduce, como objetivo añadido a conseguir, una norma que venga a solucionar el problema del acceso a la propiedad del colono. En este particular, e influenciado por la ideología de los autores que en los años anteriores habían tratado el tema, principalmente BELAUSTEGUIGOITIA, se elabora un anteproyecto de Ley de caseríos, o ley especial de Reforma Agraria en el País Vasco, para su presentación a las Cortes, y que toma como base nuevamente la expropiación como fórmula de acceso a la propiedad de la tierra que cultiva el

---

<sup>171</sup> EGUIDAZU GARAY, *El caserío y su venta a los inquilinos*, cit., pp. 10 ss.

<sup>172</sup> Sobre los acuerdos en este sentido, *vid.* el Registro de sesiones de la Comisión Gestora de la Excm. Diputación de Guipúzcoa, sesiones del 10 de octubre y 21 de noviembre de 1935 y 23 de abril de 1936, AGG, JD-ADI 9/8, pp. 9, 52 y 301.

colono<sup>173</sup>.

En el lado opuesto, como representante de la tendencia más moderada, EGUIDAZU GARAY se muestra a favor de la venta del caserío al colono en una "acción conjunta entre propietarios, inquilinos, Cajas de Ahorro, Diputación y técnicos, agrícolas sobre todo", cuya valoración no debe hacerse en razón de la renta que es muy lucrativa para el colono. Lo basa en el hecho de que "se ha practicado y está practicándose que el inquilino, el que usa el caserío y trabaja la tierra, sea 'él' el propietario, satisfaciendo el justo precio del inmueble"; preconiza por tanto el papel que las Cajas de Ahorro están jugando, "sin intervención de Institutos ni creaciones burocráticas"<sup>174</sup>.

El citado anteproyecto de Ley de caseríos<sup>175</sup> propone que sean declarados sujetos a expropiación todos los caseríos "que no se hallen habitados por sus respectivos propietarios y explotados con el trabajo personal y familiar de los mismos". Como criterio para determinar el valor, establece la capitalización de la renta al cuatro por ciento, renta que podrá determinarse "por la media aritmética del líquido imponible que los caseríos tengan señalado a efectos de la contribución territorial, por el valor fijado en la última transmisión de dominio anterior a 1936 o por el canon de arrendamiento real o supuesto, según los datos locales en los años 1915, 1920, 1930 y 1935". Además, se señala una escala graduada de rebaja sobre el importe a pagar como indemnización al propietario según el número de caseríos que tenga ese propietario. El pago del valor o indemnización será parte en numerario y parte en una deuda especial emitida para ese fin, y según una escala donde la porción debida en numerario decrece según que el propietario sea dueño de un mayor número de

---

<sup>173</sup> Con un planteamiento a favor de la vía expropiatoria, la Federación Vasco-Navarra Socialista, en el programa de aspiraciones en los ramos de agricultura y ganadería del País Vasco-Navarra presentado para conocimiento y examen de la Comisión Gestora, propone: "(...)10. Expropiación forzosa, mediante indemnización del valor declarado para la tributación de los caseríos, en beneficio de sus ocupantes. 11. Obligatoriedad de registros de los contratos de arrendamiento sin posible anulación, pagando la renta y con indemnización por mejoras. 12. Revisión de las rentas, con limitación de las abusivas" (Acta de la Comisión Gestora Provincial de Guipúzcoa, sesión de 17 de diciembre de 1931, AGG, JD-ADI 9/1, p. 146).

<sup>174</sup> EGUIDAZU GARAY, *El caserío y su venta a los inquilinos*, cit., pp. 8, 20 y 22.

<sup>175</sup> Registro de sesiones de la Comisión Gestora de la Excm. Diputación de Guipúzcoa, sesión de 23 de abril de 1936, AGG, JD-ADI 9/8, pp. 305-312.

caseríos. Realizada la expropiación, "la posesión de los caseríos expropiados se entregará, libre de cargas, a los colonos que actualmente los habitan y cultivan, en concepto de patrimonio familiar inalienable e inembargable. Los adjudicatarios y sus sucesores en la posesión deberán atender al reintegro de las indemnizaciones abonadas a los expropiados, para lo que se fijará el canon anual que temporalmente han de satisfacer, tomando como base las rentas catastrales y cuidando de que dicho canon no exceda de la renta que actualmente paga al propietario". El régimen sucesorio seguirá los principios del Derecho civil foral y los casos excepcionales de enajenación se establecerán reglamentariamente. A modo de cautela se prevé que "se especificarán los casos que, por implicar una conducta antisocial, llevarán aparejada la caducidad del derecho de posesión".

Se instaura, por tanto, un sistema de expropiación en favor de la entidad pública que ejecute la reforma agraria en el País Vasco, contando lógicamente con que dicha facultad sea adjudicada a las Diputaciones. Al arrendatario únicamente se le concede el derecho de posesión, y no de propiedad, mientras esté reintegrando el valor de la indemnización que se ha pagado por el caserío en la expropiación. Pretende seguir de esta forma un esquema análogo al establecido en la reforma agraria estatal, pero adaptado a las características especiales del País Vasco<sup>176</sup>.

Este cauce de solución del problema arrendaticio es criticado por los defensores de la vía crediticia. Por un lado, porque, según el resultado final, el nuevo propietario real y efectivo no es en modo alguno el colono sino el Instituto que ejecute la reforma. Por otro porque, aceptando que las causas originarias de la reforma agraria estatal no se dan en gran medida en el ámbito del caserío vasco, no puede aceptarse un mecanismo de solución análogo cuando se reputa que los condicionantes del problema son distintos en un ámbito y en otro<sup>177</sup>.

---

<sup>176</sup> Se afirma en la exposición de motivos que las medidas propuestas "se inspiran en las bases presentadas por el señor Ministro de Agricultura, sin alterarlas más que en aquello que exigen las particularidades de nuestro problema agrario".

<sup>177</sup> EGUIDAZU GARAY, *El caserío y su venta a los inquilinos*, cit., pp. 20-21.

## **4.- La legislación especial**

### **4.1.- La reacción frente al Código civil**

La normativa especial de arrendamientos rústicos es, junto con otras del ámbito agrario, una reacción frente al sistema codificado<sup>178</sup>. La influencia de la teoría de la función social y el creciente intervencionismo estatal en la agricultura, derivada de la evolución económica, social y política que se vive en Europa tras la primera gran guerra, debido a la expansión de la crisis agraria, inciden también en el derecho de los arrendamientos por ser ésta una cuestión social de primer orden. De ahí que comiencen a surgir proposiciones en el Parlamento planteando una reforma de la regulación de arrendamientos rústicos para hacerla más favorable al colono<sup>179</sup>. Las bases principales de estos proyectos y memorias giran en torno a la necesidad de dar estabilidad temporal al arrendatario alargando la duración del contrato, fijar límites en la renta, abonar las mejoras realizadas y limitar la acción de desahucio del propietario.

En agosto de 1905 el Ministro de Fomento Conde de ROMANONES presenta una Memoria al Gobierno sobre la situación de los arrendamientos en Andalucía propugnando contratos a largo plazo. Don Santiago ALBA, Ministro de Hacienda, propuso en 1916 un proyecto de carácter fiscal que pretende la prórroga de los arrendamientos, la limitación de las rentas al líquido imponible catastral, el derecho a ser indemnizado por las mejoras realizadas e incluso la expropiación a favor del arrendatario si la importancia de las mejoras así lo justificase<sup>180</sup>. Más tarde, el 20 de

---

<sup>178</sup> El Código civil rige para los supuestos que excluye la legislación especial de arrendamientos rústicos. Vid. José Antonio COBACHO GOMEZ, *La regulación de los arrendamientos rústicos en el Código civil*, Ed. Universidad de Murcia, Murcia, 1989, y Francisco LUCAS FERNANDEZ, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* (dirigidas por Manuel ALBALADEJO y Silvia DIAZ ALABART), t. XX, vol. 1º (artículos 1.542 a 1.582), Ed. Edersa, Madrid 1992 (2ª ed.), pp. 59-67.

<sup>179</sup> BALLARIN MARCIAL, *Derecho agrario, cit.*, pp. 127-128.

<sup>180</sup> La Diputación Foral de Guipúzcoa, dominada por los propietarios, manifestó su preocupación ante este proyecto de expropiar las fincas en beneficio de los colonos, pagando estos el importe capitalizado a un interés del 5% de la renta en la que la finca apareciera amillarada, lo cual suponía que "habría de cederse la propiedad por un precio ínfimo en atención a que no hay finca rural que pague una renta superior al 2%". Para evitarlo, muchos propietarios subieron las rentas a sus colonos (LUENGO TEIXIDOR, *Crecimiento económico, cit.*, pp. 92-93).

abril de 1918, el Señor VILLALOBOS realiza una proposición al Congreso para regular los arrendamientos y establecer un plazo mínimo de veinte años<sup>181</sup>. El Señor OSORIO GALLARDO, Ministro de Fomento, presenta en 1919 un proyecto regulando el subarriendo de fincas rústicas, y el CONDE DE LIZARRAGA, Ministro de Trabajo, redacta otro en el que se norma el arrendamiento colectivo. Poco después, en agosto de 1923, el Señor CHAPAPRIETA elabora un proyecto de régimen de la tierra estableciendo en materia de arrendamientos rústicos una duración mínima de diez años, reglas de reducción de la renta equiparándola a la renta catastral o líquido imponible, abono de mejoras y expropiación de la finca a favor del arrendatario como consecuencia de las mismas, y el derecho de retracto<sup>182</sup>.

Pero la primera normativa de rango legal que incide en materia arrendaticia, tras el Código civil, proviene del ámbito tributario. La Ley relativa a la Reforma Tributaria de 26 de julio de 1922, en el artículo sexto, establece la creación de un Registro de Arrendamientos, bien sean urbanos o rústicos, con fines fiscales<sup>183</sup>. El posterior Decreto-Ley de 1 de enero de 1926, estimando que dicha Ley de Reforma Tributaria "lo establecía con carácter meramente potestativo, por lo cual no dio el apetecido resultado, ni siquiera ha podido tener realidad", reorganiza el Registro, establece nuevas bases para su regulación, declara en principio obligatoria la inscripción y faculta al Ministerio de Hacienda, que debe dictar un reglamento de

---

<sup>181</sup> Ante estos dos proyectos el señor LAFFITTE llama "la atención de la Diputación sobre la gravedad que pudiera encerrar para Guipúzcoa el proyecto de ley presentado por el señor Ministro de Hacienda sobre el régimen fiscal de la propiedad inmueble, pues los privilegios que por ese proyecto se reconocen al arrendatario para quedarse con la finca que lleva en arriendo, capitalizando la renta que paga al 5 por 100 traerían como consecuencia perturbaciones muy graves, ya que resultaría que habría de cederse la propiedad por un precio ínfimo, en atención a que no hay finca rural que pague una renta superior a un 2 por 100. Hizo ver que en esos proyectos no se hace ninguna excepción en favor de este país, en el cual no existe el problema de los latifundios, ni tampoco otros problemas agrarios que hay en otros países, y manifestó que por todo ello entendía que la Comisión de Hacienda debía hacer un estudio del asunto, para llamar la atención de los señores representantes en Cortes"; el señor Orueta asimismo "manifestó que el único camino hábil que hay que seguir es el indicado por el Sr. Laffitte: estudiar el asunto con serenidad, teniendo en cuenta que la Diputación no debe mirar tan sólo el interés de los propietarios, sino también el de los colonos", Registro de sesiones celebradas por la Excma. Diputación Provincial de Guipúzcoa, 28 de noviembre de 1918, AGG, JD-ADI 7/4, p. 74.

<sup>182</sup> Vid. CAMPUZANO HORMA, *"La Ley de arrendamientos rústicos"*, cit., p. 198; M. PEREZ TEJEDOR y E. SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, Dalmau Carles Pla editores, Gerona, 1951, p. 40.

<sup>183</sup> A estos efectos el Decreto-Ley de 1 de enero de 1920 obliga a declarar la verdadera renta "a los propietarios que tengan dadas sus fincas rústicas o urbanas en arrendamiento, cuando perciban por ellas rentas o alquileres superiores, por lo menos, en un 10 por 100 a los que consten en los Avances catastrales, Registros fiscales o amillaramientos".

aplicación, para "extender o limitar la obligación de inscribir los arrendamientos impuesta por este Decreto-Ley, teniendo en cuenta los intereses fiscales y la conveniencia de no entorpecer la libertad contractual". De este modo y aunque sea tangencialmente, se pretende un control sobre las rentas. Pero el aspecto más destacable acaso sea la necesidad de inscribir los contratos como condición para admitir las acciones de desahucio y demás que les correspondiesen contra el arrendatario [artículo 1 e)].

En cumplimiento de lo preceptuado por el último Decreto-Ley se dictan sendos Reales Decretos de 30 de marzo y 9 de noviembre de 1926 que vienen a desarrollar lo que constituye el Reglamento para el Registro de arrendamientos<sup>184</sup>. Normativa que crea un Registro de arrendamientos "en cada Registro de la Propiedad, excepto en los de Navarra y en las Provincias Vascongadas" (artículo 5º). Excepción derivada del especial régimen fiscal con que cuentan esos territorios, donde el control fiscal de rentas está en manos de cada Diputación, atendiendo a los Concierdos Económicos en vigor<sup>185</sup>. La creación de estos Registros de Arrendamientos, debido al carácter eminentemente fiscal que persiguen, no incide en las relaciones arrendaticias de los territorios vascos.

Anteriormente, por Real Decreto de 6 de marzo de 1926, se decreta que no es causa que implique incumplimiento del contrato la adecuación del cultivo a las nuevas técnicas agronómicas como el empleo de abonos, maquinaria o adopción de nuevos sistemas de rotación. Supone la plasmación normativa de la flexibilidad para que el arrendatario decida la ordenación de su trabajo y el modo de cultivo más adecuado a las fincas que lleva en arrendamiento, sin el riesgo de desahucio derivado de una interpretación rigurosa del artículo 1.569.4 CC.

Declarado ya por la exposición de motivos del Decreto-Ley de 1 de enero de

---

<sup>184</sup> Disposiciones que complementan la materia serán las Reales Ordenes de 25 de junio, 11 de diciembre, 13 de diciembre, 16 de diciembre y 28 de diciembre de 1926.

<sup>185</sup> Rige en estos momentos el Quinto Concierto, aprobado por Real Decreto de 9 de junio de 1925, cuyas bases son aprobadas por la Comisión Mixta en Real Decreto de 9 de junio de 1926, y desarrolladas posteriormente por el Real Decreto de 24 de diciembre de 1926, que constituye el Reglamento de dicho Concierto.

1926 que "el contrato de arrendamiento es quizá la figura jurídica de nuestro Derecho civil que demanda más radical reforma", estableciendo además que "la orientación de tal mudanza (...) ha de pugnar por el fortalecimiento de los derechos anejos al trabajo", se dicta, con un eminente "sentido social", "la reforma de los preceptos legales reguladores de los contratos de arrendamiento de fincas rústicas (...) que afecta a una parte muy considerable de la población agraria española", plasmada en el Real Decreto-Ley de 21 de noviembre de 1929. Esta disposición, con el establecimiento de normas imperativas, limita la libertad contractual recogida en el Código civil en cuanto al precio, duración y mejoras. Asimismo, instaura el principio tradicional de restricción del subarriendo, en contraposición al criterio permisivo del Código civil<sup>186</sup>. Pero únicamente es aplicable a los contratos que se celebren en lo sucesivo y que se formalicen por escrito o se consignen en el Registro de arrendamientos. Si su ámbito de aplicación es ya de por sí muy limitado, de forma que la mayoría de los contratos continúan rigiéndose conforme al Código civil, se faculta además al Gobierno para decretar la suspensión de la aplicación en las diferentes comarcas de España si aprecia condiciones especiales. Aunque el Gobierno no hizo uso de tal facultad, en tales disposiciones legales se denota una actitud de prudencia ante posibles reacciones sociales en defensa de la libertad contractual y de la propiedad.

En definitiva, el arrendamiento rústico es objeto de disposiciones que buscan limitar la libertad de las partes para fijar las condiciones contractuales, iniciando la concesión de derechos al arrendatario con el fin de lograr su estabilidad en la explotación. Supone una vigorosa reacción frente a los principios establecidos en el Código civil para establecer normas sobre la determinación justa de la renta, la ordenación del trabajo del arrendatario y la duración del contrato.

## **4.2.- La legislación de la II República**

---

<sup>186</sup> Ricardo GARRIDO JUAN, *"El subarriendo en el Real decreto de arrendamientos rústicos"*, RGLJ, t. 156, 1930, pp. 271 ss.

La legislación agraria republicana, abordando el problema agrario como una de las cuestiones centrales necesitadas de una regulación urgente y específica (artículo 5 del Estatuto jurídico del Gobierno provisional), se manifiesta en tres direcciones: "la reforma agraria, los arrendamientos y los riegos. La primera, la que más apasionadamente se produjo y, en definitiva, fracasó; las otras dos fueron verdaderos pilares, menos ambiciosos, sobre los que se ha seguido construyendo"<sup>187</sup>. La legislación sobre contratos agrarios se completa con numerosas disposiciones referentes a censos (incluida la *rabassa morta*), foros y subforos.

La regulación de los arriendos de fincas rústicas se centra en tres objetivos diferentes: la prohibición de los desahucios por toda clase de motivos, salvo la falta de pago, con lo cual, de hecho, los contratos de arrendamiento se prorrogan indefinidamente; la revisión de rentas, que se tratan de adaptar en la zona catastrada a las fijadas en el catastro, y en la zona no catastrada a las que constan en los amillaramientos; y los arrendamientos colectivos, otorgándoles cierta preferencia sobre los individuales<sup>188</sup>.

Es el inicio de una serie de medidas para satisfacer necesidades que se estiman perentorias mientras se perfilan las bases y principios de un nuevo régimen de la propiedad de la tierra y de los contratos agrarios<sup>189</sup>. La referencia a la temporalidad y transitoriedad de esta normativa hasta la entrada en vigor de una ley que regule los contratos de arrendamiento, y el carácter de urgencia de las medidas adoptadas debido a los conflictos sociales que puedan originarse, es una constante en los decretos y leyes que se van dictando.

De hecho, las primeras medidas que toma el nuevo Gobierno de la República en materia agraria giran en torno a los desahucios de arrendamientos rústicos, dictando normas de urgencia para proteger a los más modestos campesinos-

---

<sup>187</sup> BALLARIN MARCIAL, *Derecho agrario*, cit., p. 186.

<sup>188</sup> CAMPUZANO HORMA, "*La Ley de arrendamientos rústicos*", cit., p. 201.

<sup>189</sup> Tal como se manifiesta en el Decreto de 19 de mayo de 1931, que autoriza a asociaciones de obreros del campo para celebrar contratos de arrendamiento colectivo. Fue complementado por el novedoso Reglamento para arrendamientos colectivos dictada en la Orden Ministerial de 8 de julio de 1931.



arrendatarios. El Decreto de 29 de abril de 1931 ordena la suspensión de los desahucios en los contratos "cuya renta o merced anual no exceda de 1.500 pesetas, excepto cuando la demanda se funde en falta de pago del precio convenido". Posteriormente, esa suspensión es reiterada por las Cortes y sancionada por Ley de 11 de septiembre de 1932<sup>190</sup> y Ley de 27 de julio de 1933, que hace extensiva la prohibición de desahucio por causas distintas a la falta de pago a todos los contratos de arrendamiento.

Paralelamente, en primer lugar, el Decreto de 7 de mayo de 1931 crea los Jurados mixtos de la Propiedad rústica "nombrados por las entidades de propietarios y de colonos para regular las relaciones entre los mismos". Entre sus atribuciones está regular el precio del arrendamiento si es excesivo, controlar las cláusulas abusivas de los contratos, interpretar los contratos y en general resolver los conflictos y diferencias que puedan surgir en las relaciones entre propietarios y arrendatarios (artículo 12). Estas normas más tarde adquieren rango de ley al ser acogidas sin variación en los artículos 79 y siguientes de la Ley de 27 de noviembre de 1931 sobre organización de los Jurados mixtos.

Y en segundo término, el Decreto de 10 de julio de 1931<sup>191</sup> considera subsistente el Real Decreto-ley de 21 de noviembre de 1929 de regulación de los arrendamientos rústicos, en atención a que "se trata de obra de armonización de intereses aparentemente contrapuestos, que deben, en realidad, estar orientados en un sentido de cooperación y mutuo auxilio, respondiendo a exigencias de la realidad y excepcional conveniencia del interés público".

Seguidamente se dictan una serie de disposiciones que permiten revisar el contrato de arrendamiento de fincas rústicas con el objeto de rebajar el precio de la renta. El Decreto de 11 de julio de 1931 establece que "los arrendatarios podrán pedir

---

<sup>190</sup> EGUIDAZU GARAY, *El caserío y su venta a los inquilinos*, cit., p. 6, refiriéndose a tal norma, da por sentado que en el ámbito del caserío vasco no es posible con ese límite desahuciar al inquilino.

<sup>191</sup> En cumplimiento del Decreto del Gobierno provisional de la República de 15 de abril de 1931. Posteriormente adquiere rango legal por Ley de 9 de septiembre de 1931.

la revisión del contrato al único efecto de reducción del precio" pero limita su ámbito de aplicación a los arrendamientos de renta inferior a 15.000 pesetas. El ámbito se amplía ulteriormente a todos los contratos de fincas rústicas cualquiera que sea su precio por Decreto de 6 de agosto de 1931<sup>192</sup>. La pluralidad de normas sobre la revisión de rentas motiva que mediante Decreto de 31 de octubre de 1931<sup>193</sup> se sintetice en un solo cuerpo y de un modo sistemático la regulación de tal materia, instaurando además la prórroga obligatoria por una anualidad de "los contratos de arrendamiento de fincas rústicas en explotación agrícola o pecuaria que hayan vencido o venzan antes del día 2 de marzo de 1932, siempre que el arrendatario continúe en la tenencia de la finca"<sup>194</sup>.

Las bases de la materia agraria se aprueban en la Ley de reforma agraria de 15 de septiembre de 1932, especial centro de atención política, social y jurídica de la época republicana en el sector agrario<sup>195</sup>. Sobre el régimen de los arrendamientos, son de destacar algunos apartados de las bases quinta, undécima y duodécima. Pero la disposición principal se recoge en la base 22, último párrafo: "asimismo los arrendamientos y las aparcerías serán objeto de otra Ley que se articulará con sujeción a los preceptos siguientes: regulación de rentas; abono de mejoras útiles y necesarias al arrendatario; duración a largo plazo; derecho de retracto a favor del arrendatario en caso de venta de la finca, estableciendo como causa de desahucio la

---

<sup>192</sup> Precisa de una Orden Circular de 10 de septiembre de 1931 para aclarar cuestiones dudosas que se suscitaron en la aplicación de las normas para la revisión de los contratos.

<sup>193</sup> Posteriormente se establecen jueces especiales para la revisión de los arrendamientos por Decreto de 26 de marzo de 1932, que después es convalidado con fuerza de ley por la Ley de 12 de julio de 1933. Otras medidas complementarias sobre la revisión de los contratos son adoptadas por Orden de 19 de abril de 1932, Decreto de 5 de mayo de 1932 y sendos Decretos de 13 de junio de 1932.

<sup>194</sup> La importancia de esta normativa para los arrendamientos vascos hace que incluso la Diputación de Vizcaya edite una versión bilingüe del Decreto, en castellano y vasco, con el objetivo de ponerlo en conocimiento de las gentes que trabajan los caseríos y que son *euskaldunes*, EXCMA. DIPUTACION DE VIZCAYA/BIZKAI'KO ALDUNDI GURENA, *Decreto del Gobierno Provisional de la República española dictando normas para que los inquilinos o arrendatarios de fincas rústicas puedan solicitar la revisión de las rentas que consideren abusivas/Laterri'ko edozein errentadorek, berak gau pagetan daben etxe-errentea larregikoa dala baldin baderitxo, errenta ori legez ikusi, ta bere neurrira ekarri daiten eskakizuna sartu al izateko, España'ko Errepubliketa'ren Agintaritzak nagusiak emoniko agindua*, Imprenta Provincial de Vizcaya, Bilbao, 1931.

<sup>195</sup> Alfonso MADRID, *Constitución agraria de España. Examen y comentarios al contenido de la Ley de Bases y cuantas otras disposiciones complementarias constituyen la reforma agraria*, Nuevas Gráficas, Madrid, 1933; Fernando CAMPUZANO HORMA, *La contratación sobre fincas rústicas y la reforma agraria*, Ed. Reus, Madrid, 1933, y "El Derecho agrario y el Registro de la Propiedad", RCDI, 1934, pp. 896-914.

falta de pago o abandono en el cultivo. Tendrán derecho de opción y preferencia los arrendamientos colectivos, prohibiéndose el subarriendo de fincas rústicas. Para los efectos de esta Ley serán considerados como arrendamientos los contratos en que el propietario no aporte más que el uso de la tierra y menos del 20 por 100 del capital de explotación y gastos de cultivo". Es la base que debe guiar la futura regulación sobre arrendamientos rústicos.

Partiendo de la misma, que prevé la regulación de los arrendamientos de fincas rústicas en una ley complementaria, se formulan varios proyectos de ley. El primero es el presentado por el ministro DOMINGO SANJUAN, con fecha de 6 de abril de 1933, quien recalca la importancia de una adecuada ley de arrendamientos para el norte y centro del país, donde viene a constituir lo que supone la ley de reforma agraria en el sur<sup>196</sup>. Sobre las bases presentadas, la Comisión de Agricultura elabora un dictamen, de fecha de 23 de junio de 1933, que introduce modificaciones en algunos de sus apartados más esenciales<sup>197</sup>. El proyecto fue informado por las Cortes en julio de 1933 pero, tras el acuerdo en los puntos más conflictivos, y cuando parece que el proyecto va a convertirse en ley, se disuelven las Cortes sin llegar a aprobar la ley<sup>198</sup>.

El proyecto es sustituido por el del ministro DEL RIO RODRIGUEZ, presentado el 23 de febrero de 1934, e inspirado, aunque con modificaciones, en el anterior. Este proyecto es informado favorablemente por la Comisión de Agricultura, pero no se llega a discutir en las Cortes.

Retoma la iniciativa el ministro JIMENEZ FERNANDEZ con la elaboración de otro proyecto aprobado en Consejo de Ministros, y modificado, entre otros, mediante

---

<sup>196</sup> BALLARIN MARCIAL, *Derecho agrario, cit.*, p. 216. Decía ya CAMPUZANO HORMA, *La contratación, cit.*, p. 8, comentando la Ley de Reforma agraria de 1932, que su repercusión en el Noroeste y Norte es de una absoluta indiferencia, "como si se tratara de textos no aplicables en su territorio".

<sup>197</sup> Vid. Eugenio VAZQUEZ GUNDIN, *Estudios prácticos de la nueva Ley de arrendamientos rústicos*, Gráficas Voluntas, Madrid, 1941, p. 11.

<sup>198</sup> Decreto de disolución de 9 de octubre de 1933. El CONSULTOR DE LOS AYUNTAMIENTOS Y DE LOS JUZGADOS MUNICIPALES, *Arrendamientos de fincas rústicas. Ley de 15 de marzo de 1935*, Imprenta de El Consultor, Madrid, 1935, pp. 8-12.

el voto particular de los Señores CASANUEVA y AZPEITIA<sup>199</sup>, con el fin de evitar remitirlo a la Comisión de Agricultura y ahorrarse varios meses de dilación en su tramitación<sup>200</sup>. Este proyecto se aprueba como Ley de 15 de marzo de 1935, que se completa con el Decreto de 23 de marzo de 1935, para la aplicación de las disposiciones transitorias y evitar una esperada avalancha de desahucios, y el Reglamento aprobado por Decreto de 27 de abril de 1935<sup>201</sup>.

Tras la intensa actividad legislativa en materia arrendaticia de esta etapa republicana, con una copiosa legislación que dificulta la solución del intérprete a las cuestiones jurídicas sobre arriendos rústicos, se sistematiza la normativa en la tan anunciada ley especial de 15 marzo 1935. La nueva regulación, como cambio más importante, deroga el principio de la libertad de pacto, establece el carácter imperativo de sus normas, y regula, principalmente, la duración mínima de los contratos, la revisión de rentas, el derecho de retracto del arrendatario, un régimen de mejoras más amplio, la prohibición del subarriendo y los arrendamientos colectivos.

Instaura asimismo la forma escrita de los contratos y la inscripción en un Registro especial, salvo en aquéllos cuya renta no exceda de 500 pesetas<sup>202</sup>. Esta

---

<sup>199</sup> Francisco DIAZ DE ARCAYA Y MIRAVETE, *Arrendamientos rústicos. Ley de 15 de marzo de 1935*, Ed. Reus, Madrid, 1940, p. 11.

<sup>200</sup> BALLARIN MARCIAL, *Derecho agrario*, cit., pp. 216-217; VAZQUEZ GUNDIN, *Estudios prácticos*, cit., p. 12; CAMPUZANO HORMA, "La Ley de arrendamientos rústicos", cit., p. 201.

<sup>201</sup> En la Gaceta de Madrid de 4 de mayo se publican los modelos para contratos de arrendamientos rústicos y su inscripción en libro y hojas especiales. El Decreto de 29 de agosto de 1935 regula la inscripción de los contratos en el registro de arrendamientos volviendo al principio tradicional de libertad de forma al prescindir virtualmente del requisito de la inscripción mediante la ficción legal de suspender el procedimiento judicial iniciado por reclamación de derechos derivados de la relación arrendaticia si la inscripción no se hubiere realizado, para reanudarlo después del plazo que determina, en todo caso sin precisión de que constare que el registrador hubiese practicado el asiento, y el Decreto de 3 de marzo de 1936 define el concepto de año agrícola.

<sup>202</sup> La Comisión Gestora de la Diputación de Guipúzcoa se adhiere a una solicitud formulada por la Diputación provincial de Lugo para suplicar al Ministro de Agricultura la modificación del artículo 24.2 LAR: "en los contratos en que la renta o participación anual pactada no exceda de 500 pesetas, la inscripción será voluntaria; pero en el caso de que no se inscriban, el arrendatario, conforme al artículo sexto de la Ley, no podrá hacer valer sus derechos ni ejercitar las acciones que le competan respecto de las personas que hayan inscrito los suyos en el Registro de la Propiedad, ni el arrendador podrá ejercitar a acción de desahucio por ninguna de las causas establecidas en la Ley". La ley exige para su aplicación la inscripción del contrato y establece que en los de renta inferior a 500 pesetas la inscripción es voluntaria, se estima que en la zona cantábrica la virtualidad de la ley será escasa. La propuesta pretende asegurar la aplicación de la ley a todos los caseríos arrendados, ya que la mayoría devenga rentas inferiores a 500 pesetas, y en el margen de las 1.000 pesetas pueden incluirse todos los arrendamientos de Guipúzcoa. Se solicita "en nombre de las provincias del Norte y Noroeste de España de que se reforme el contenido del párrafo 2º del artículo 24 del Reglamento para la ejecución de la Ley de Arrendamientos rústicos, en

última medida fue un fracaso total y "hubo de prescindir de esta formalidad que no correspondía a la realidad y que hubiese dejado desamparados a la inmensa mayoría de los arrendatarios"<sup>203</sup>, ya que siendo la mayoría contratos verbales, y a falta de acuerdo de las partes para someterse a la nueva legislación, la DT 2<sup>a</sup><sup>204</sup> establece que "terminarán con el año agrícola actual", aunque matiza después que en esos casos el propietario sólo puede recabar la finca para explotarla directamente.

La única especialidad en referencia al País Vasco se encuentra en la DA 3<sup>a</sup>, que mantiene el régimen jurídico de la ordenación y disfrute de los bienes comunales de los municipios de Navarra, Alava, Guipúzcoa y Vizcaya<sup>205</sup>.

La Ley de Reforma Agraria de 1 de agosto de 1935, que revisa totalmente la Ley de 1932, y el Texto Refundido de la Ley de Reforma Agraria dictado por Decreto de 9 de noviembre de 1935<sup>206</sup>, no tiene mayor incidencia en la legislación arrendaticia en cuanto existe normativa reguladora especial, y aún menos en el País Vasco, al concertarse que la reforma será adaptada a la situación de los territorios vasco-

---

el sentido de que los contratos de arrendamiento de fincas rústicas inferiores a 500 pesetas, no haya necesidad de inscribirlos, dejándolo a la voluntad de los contratantes y produciendo todos los efectos jurídicos entre dichas partes, los no inscritos, pero que se procure que la cifra tope sea de 1.000 pesetas, en lugar de 500 pesetas" (Registro de sesiones de la Comisión Gestora de la Excm. Diputación de Guipúzcoa, sesión del 4 de julio de 1935, AGG, JD-ADI 9/7, pp. 97-98).

<sup>203</sup> BALLARIN MARCIAL, *Derecho agrario, cit.*, p. 218. Sobre la inscripción de los contratos se dictó el Decreto de 29 de agosto de 1935, el cual conforme al artículo 65 de la Ley exceptúa del requisito de la inscripción a los contratos en los que la renta no exceda de 500 pesetas, atemperando el rigor de la falta de inscripción. Lo cierto es que "la inscripción en el Registro no existió casi más que en la mente del legislador. Para conceder a los arrendatarios la protección legal, los Jueces tuvieron que recurrir al comodín que ofrece el artículo 1.279 CC considerando que cabe aplicar la Ley a todos los casos por juzgar que era posible entablar al mismo tiempo la acción conducente a la elevación del contrato a la forma legal (la necesidad de tales requisitos de forma con carácter 'ad solemnitatem' venían impuestos por el artículo 6º. Sólo la confusión de ideas que dominó al legislador ha podido justificar una interpretación viciosa y dar efectividad a una Ley cuyas garantías no juzgaban necesarias los arrendatarios en el momento de pactar el arrendamiento)" (José María BLOCH, *"Arrendamiento de inmuebles"*, RCDI, 1948, pp. 515-516).

<sup>204</sup> Aclaración del Decreto de 8 de agosto de 1935.

<sup>205</sup> Esta disposición deja de aplicarse posteriormente en Guipúzcoa y Vizcaya a raíz del Decreto-ley de 23 de junio de 1937 que dejó sin efecto el régimen concertado de ambos territorios. En ese sentido la STS de 28 de enero de 1946.

<sup>206</sup> Desarrollo de las normas sobre acceso a la propiedad de ciertos cultivadores mediante Decreto de 2 de diciembre de 1935.

navarros y ejecutada por las Diputaciones<sup>207</sup>.

Sí tiene trascendencia la normativa, con antecedentes en los primeros años de la República, sobre la suspensión de los desahucios y diligencias de lanzamiento pendientes de ejecución que no tengan como motivo la falta de pago de la renta, aprobada por Decreto de 28 de febrero de 1936, y confirmada por la Ley de 2 de junio de 1936, concediendo a los desahuciados desde el 1 de junio de 1934 el derecho a solicitar la revisión de los juicios de desahucio, y a los que abandonaron la posesión y cultivo de las fincas sin procedimiento judicial después de dicha fecha el derecho a solicitar el beneficio de la reposición. Ello supone una nueva prórroga de los contratos hasta la promulgación de una nueva ley y constituye una situación indefinida e incierta en la relación jurídica arrendaticia.

Durante la Guerra Civil, en la zona republicana, se sigue legislando intensamente en materia agraria y arrendaticia. Guipúzcoa queda tempranamente, y en su mayor parte, dentro de la zona dominada por el alzamiento. En ésta, se devuelven las tierras a sus propietarios, se deroga la reforma agraria<sup>208</sup> y se inicia una nueva política agraria general y arrendaticia, desarrollando en esta última materia la orientación de la época republicana tendente a proteger la estabilidad del arrendatario.

#### **4.3.- La legislación en el período franquista**

Al final de la contienda civil, se dicta una serie de medidas excepcionales. El Decreto de 3 de enero de 1937 decreta la reducción de la renta en razón de la pérdida de cosechas que sufren los cultivadores por la guerra. Respecto de los

---

<sup>207</sup> "El Gobierno concertará con las Diputaciones de las provincias Vascongadas y Navarra, con intervención del Instituto de Reforma Agraria, el modo de regular la adaptación de esta ley al régimen especial y agrícola de dichas provincias, quedando encargadas las Diputaciones de la aplicación y ejecución de aquellas determinaciones en sus respectivos territorios" (DA 4ª de la Ley y artículo 1.2 del Texto Refundido). Hay que recordar al respecto el anteproyecto de Ley de caseríos elaborado en 1936 en el seno de la Diputación de Guipúzcoa como desarrollo de esta previsión.

<sup>208</sup> Decretos de 28 de agosto, 24 y 25 de septiembre de 1936, y Ordenes de 25 de marzo y 7 de septiembre de 1939.

arrendamientos de la zona republicana, la Ley de 5 de junio de 1939<sup>209</sup> devuelve la posesión en sus arrendamientos a los arrendatarios y aparceros lanzados de las fincas por el poder republicano y reduce las rentas debidas en atención a las pérdidas sufridas durante los años de guerra.

La tendencia proteccionista se refuerza por la declaración del Fuero del Trabajo de 9 de marzo de 1938 que asegura la estabilidad del arrendatario y medidas para el acceso a la propiedad de la tierra (apartado V, punto 6º). Con la intención de dar respuesta normativa a esa declaración y teniendo en cuenta la conjunción de normas sobre arrendamientos dictadas en los años anteriores, confusas y contradictorias en ocasiones, se crea una Comisión para redactar una Ley de bases que regule los arrendamientos rústicos (Orden Circular de 7 de julio de 1939).

En espera de la nueva ley que regule los arrendamientos rústicos, se dicta con carácter provisional la Ley de 28 de junio de 1940: restablece la vigencia de la LAR de 1935; dispone un plazo mínimo de duración del contrato de 6 años si la renta es igual o superior a cinco mil pesetas y de 3 años si es inferior, y con derecho a prórrogas sucesivas hasta quince años, salvo en el caso de que el arrendador pretenda rescatar la posesión de la finca para llevarla en explotación directa, para cuyos efectos define el concepto de explotación directa; prevé un régimen de disposiciones transitorias para adecuar los contratos anteriores a la nueva ley (especialmente la cuarta); y modifica la normativa sobre la competencia de los juzgados y tribunales, y los procedimientos a seguir en los juicios que especialmente se regulan.

La adecuación a la multitud de situaciones que pretende regular la Ley de 28 de junio de 1940 origina interpretaciones al parecer no conformes con el espíritu de sus disposiciones, que protegen al pequeño arrendatario de modesta economía familiar<sup>210</sup>. Ante ello, la Ley de 7 de julio de 1941 suspende la ejecución de sentencias

---

<sup>209</sup> Complementada, en aclaración de su contenido, por las Ordenes de 13 de septiembre y 20 de octubre de 1939, y 9 de mayo de 1940. La Ley de 26 de abril de 1940 extiende su aplicación a la zona sur del Ebro.

<sup>210</sup> A las dificultades del intérprete en su aplicación a las cuestiones jurídicas prácticas hace referencia Vicente FLOREZ DE QUIÑONES, *"Cuestiones prácticas. La situación actual de la Legislación de arrendamientos rústicos"*, RDP, 1940, p. 313.

de desahucio y se encarga al Ministro de Agricultura la creación de una Comisión para proponer al Gobierno "una ley de arrendamientos ajustada a la situación económico-política de la propiedad rústica"<sup>211</sup>. Empieza a perfilarse con estas disposiciones la protección del pequeño arrendatario y de la economía familiar modesta, en consonancia con la situación económico-política de los años de la postguerra donde hay que mantener vinculados a la tierra al mayor número posible de familias, humildes en su mayoría, para asegurarles un medio con que sostener su economía. Por contra, se declara que los grandes arrendatarios no necesitan de tan especial protección.

Es así como la Ley de 23 de julio de 1942 modifica en lo conveniente la normativa en vigor de las leyes de 15 de marzo de 1935 y de 28 de junio de 1940<sup>212</sup>, deroga las de 7 de julio y 26 de septiembre de 1941, delimita, en principio de modo transitorio, la legislación especial aplicable a los arrendamientos de fincas rústicas y protege especialmente la situación arrendaticia de los arrendamientos modestos. Sus líneas principales son: afirmar la validez de todos los contratos anteriores o posteriores con independencia de su fecha y forma de celebración; suprimir la orientación formalista al no exigir la inscripción y seguir el sistema espiritualista contractual; fijar la renta en una determinada cantidad de trigo, cuyo precio es marcado por los organismos estatales, como módulo para traducir en la renta las variaciones del precio de los productos<sup>213</sup>, respondiendo al principio de la renta flexible; modificar las causas de desahucio; establecer una regulación especial ceñida a los arrendamientos cuya renta anual venga regulada por una cantidad de trigo que no exceda de cuarenta quintales métricos y el arrendatario cultive la finca de un modo personal y directo, protegiendo de este modo al pequeño cultivador; y, con aspiración de ir solucionando el problema de la colisión de derechos entre el arrendatario y el propietario, salvaguardar el derecho del arrendador a recuperar la finca para cultivar

---

<sup>211</sup> En principio hasta el 29 de septiembre, pero la suspensión se prorroga un año más por la Ley de 26 de septiembre de 1941.

<sup>212</sup> Se recalca otra vez la dificultad de su aplicación en la práctica jurídica al estar vigentes conjuntamente tres leyes (Julio GONZALO SOTO, *La nueva ley de arrendamientos rústicos*, Ed. Aldecoa, Madrid, 1942, p. 7).

<sup>213</sup> Las cifras que la ley señala como divisor (50, 67 y 84) para convertir la renta en quintales métricos de trigo, se corresponden con los precios de tasa del mismo de los años anteriores.



la misma de forma directa y personal, o por establecer otra actividad que haya obtenido la declaración de aprovechamiento más beneficioso para la economía<sup>214</sup>.

Habiendo quedado delimitadas las disposiciones aplicables en materia arrendaticia que marcan ya las reglas de juego básicas del contrato, se estima que los desahucios planteados por la extinción de los arriendos no deben ser obstaculizados, ya que "resultaría frustrado el propósito de la Ley y burlado el derecho de los arrendadores si los arrendatarios, mediante la interposición de recursos muchas veces temerarios, pudieran impedir la ejecución de las sentencias de desahucio por todo el tiempo que se tardase en lograr que se hicieren firmes". Con esta idea, la Ley de 10 de noviembre de 1942 faculta a los arrendadores para solicitar la ejecución de sentencias de desahucio aunque se admita su recurso y siempre que preste la fianza decidida por el juez dentro de los límites que marca la propia ley.

La aplicación de esta medida favorable a los intereses del propietario se matiza cuando se trata de arrendamientos cuya renta no excede del equivalente a cuarenta quintales métricos de trigo. Tomando como justificación un proyecto de ley sometido al dictamen de las Cortes, en el cual se establecen medidas garantizadoras sobre los desahucios basados en el propósito del cultivo directo y personal por parte del propietario arrendador, quedan suspendidos los de fincas rústicas basadas en dicha causa, y que afecten a los contratos de arrendamiento citados, según disposición del Decreto-ley de 18 de diciembre de 1943. Esta medida está vigente hasta la Ley de 18 de marzo de 1944, la cual modera la situación y regula la causa de extinción del contrato por recabar el propietario arrendador el cultivo directo y personal<sup>215</sup>.

Son alegadas también razones de urgencia, que no permiten esperar el tiempo

---

<sup>214</sup> La Orden de 1 de septiembre de 1943 sobre tramitación de expedientes de aprovechamientos más beneficiosos desarrolla el artículo 7º de la Ley.

<sup>215</sup> Lo que se pretende es restringir y hacer frente a los desahucios promovidos por los arrendadores recabando el cultivo directo y personal "a pesar de la imposibilidad práctica de que puedan realizar la explotación en esa forma, toda vez que carecen de los medios personales y reales que necesariamente se requieren para ella, (...) y evitar que (...) se burle el fin social perseguido por la Ley, que no es otro que el de proteger al agricultor modesto, que aporta su esfuerzo y el de sus familiares al cultivo de la tierra", exigiéndose para ello que el demandante pruebe la racionalidad de su propósito, imponiendo para ello rigurosas condiciones a los propietarios.

necesario para la aprobación de una ley, para que el Decreto-ley de 26 de julio de 1946 modifique en favor del arrendatario otra causa de desahucio, la falta de pago de la renta, única no afectada en las reiteradas suspensiones de las acciones de desahucio. Establece que, en un período de tres meses desde su vigencia, el plazo concedido al arrendatario para consignar el descubierto y enervar la acción de desahucio queda prorrogado hasta el momento mismo en que haya de ejecutarse el lanzamiento.

Otro pequeño resquicio para solicitar el desahucio por el propietario era el del pago de la renta en especie determinada de los contratos celebrados con anterioridad a la Ley de 23 de julio de 1942. Si la especie en que debe pagarse la renta está intervenida oficialmente, no puede el arrendatario cumplir los términos del contrato sin transgredir las normas vigentes que le obligan a entregar dicha especie a la autoridad competente, lo que origina la posibilidad de ser desahuciado por falta de pago en la especie convenida. A esa situación hace frente el Decreto-ley de 24 de julio de 1947<sup>216</sup> que regula el pago de las rentas pactadas en especie determinada y reconoce su subsistencia en los contratos concertados con anterioridad a la ley de 1942.

Y nuevamente, esta vez sin explicación de los motivos que lo fundamentan, por Decreto-ley de 19 de diciembre de 1947 se procede a suspender los desahucios que tengan su base en los párrafos segundos de cada una de las disposiciones adicionales primera, segunda y sexta de la Ley de 23 de julio de 1942; es decir, en los supuestos en que el contrato sea de renta inferior a cuarenta quintales métricos de trigo y el arrendatario cultive la finca de modo directo y personal, salvo que el propietario arrendador se propusiese llevar a efecto la explotación directa y personal de la explotación.

Después de poner coto a las posibilidades de desahucio, especialmente en el supuesto descrito en el párrafo anterior, se procede a aplazar el término de dichos contratos con una prórroga y suspensión de los juicios de desahucio, salvo el caso de

---

<sup>216</sup> Es complementado con carácter aclaratorio e interpretativo por Decreto de 24 de octubre de 1952.

que el arrendador se comprometa al cultivo directo y personal, que se extiende hasta el 30 de septiembre de 1954. Viene dispuesto en la Ley de 4 de mayo de 1948, meses antes de la finalización de la prórroga de dichos contratos, acentuando de esta manera la definitiva diferenciación de los arrendamientos protegidos del resto de arrendamientos dentro de la propia legislación especial. Hay que resaltar, conforme a lo señalado, que la prórroga del arrendatario no es un derecho absoluto y que el propietario puede enervarlo siguiendo los requisitos legales establecidos.

En cuanto a la renta, ésta es igualmente intervenida y controlada. La necesidad de fijar la renta en una determinada cantidad de trigo, establecida a raíz de la Ley de 23 de julio de 1942, motiva la nulidad de numerosos contratos posteriores que fijaron la renta en numerario o en especie distinta. Para corregir dicha situación se dicta el Decreto-ley de 15 de julio de 1949, otorgando validez a los contratos con renta en metálico o en especie distinta del trigo<sup>217</sup>. De esta forma se refuerza la eficacia tuitiva del sistema.

Siguiendo la línea de proteger a los contratos cuya renta sea inferior a cuarenta quintales métricos y el arrendatario lleve su cultivo de modo directo y personal, después de intervenir el legislador en lo referente a su duración, rentas y desahucios, se modifican las disposiciones que regulan el derecho de retracto mediante Ley de 16 de julio de 1949<sup>218</sup>. Con la finalidad de impulsar el acceso a la propiedad de dichos arrendatarios modifica el orden de preferencia de retractos, de modo que, respecto de dichos contratos, sólo prevalece el correspondiente a los comuneros que lleven más de tres años en la copropiedad y el gentilicio donde rija por precepto foral. Por otro lado, reafirma, en consonancia con la Ley de 23 de julio de 1942 y disposiciones posteriores, que respecto de dichos contratos no puede el tercer adquirente ejercer su derecho de recuperación para cultivar la finca directa y

---

<sup>217</sup> La posterior Circular de 8 de agosto, que fija el precio del trigo para la campaña 1949-50, recoge expresamente en su artículo 46 que "el pago de las rentas concertadas en especie (trigo), como consecuencia de contratos de arrendamientos originados antes del 13 de julio de 1942, se hará en metálico, a razón de 117 pesetas el quintal métrico".

<sup>218</sup> Complementado por el Decreto de 7 de julio de 1950, texto legal usado como ejemplo característico de interpretación auténtica. Sobre esta Ley *vid.* Amando GARCIA ROYO, "Estudio del retracto arrendaticio rústico", ADC, 1949, pp. 1.419-1.506.

personalmente hasta el 1 de octubre de 1954.

Durante los años siguientes, y en espera de la finalización de la prórroga establecida hasta 1954 y la regulación que dé salida nuevamente a los contratos modestos protegidos por la ley, las distintas disposiciones dictadas dan respuesta a cuestiones puntuales referentes a la renta<sup>219</sup>, desahucios<sup>220</sup> y jurisdicción competente en materia de arrendamientos rústicos<sup>221</sup>.

El propio legislador reconoce que, partiendo de la política republicana, de los daños derivados de la contienda civil, dificultades de la agricultura y del espíritu de justicia social, se ha venido a consolidar "durante cerca de quince años una posición jurídica de excepción, que ha tipificado, a través de una serie de leyes, el llamado arrendamiento protegido". Es la situación de la que parte la Ley de 15 de julio de 1954, sobre regulación de los arrendamientos rústicos prorrogados por Ley de 4 de mayo de 1948, y pretende responder a lo dispuesto en la declaración sexta del título quinto del Fuero del Trabajo, reseñado anteriormente, y a la declaración segunda del título doce del mismo Fuero del Trabajo y artículo 31 del Fuero de los Españoles, es decir, facilitar el acceso a las formas de propiedad ligadas a la persona humana de forma que, en este caso la tierra pase a ser de quien directamente la explota. De esa manera se pretende "poner fin a esta situación provisional, orientando su resolución definitiva de modo que se evite el planteamiento de problemas económico-sociales que perturban la explotación de las fincas".

Establece un régimen de prórroga del tiempo del contrato inversamente proporcional a la renta devengada, esto es, dentro de estos contratos protegidos, a menor renta mayor es la prórroga concedida por la ley, y disposiciones de fijación y

---

<sup>219</sup> Ordenes de 12 de julio de 1951 referentes al pago de rentas convenidas en cereales y fijación del precio oficial del trigo en 140 pesetas en quintal métrico a efectos del cumplimiento de cualquier obligación cuyo pago deba realizarse mediante la entrega en numerario; Orden de 10 de septiembre de 1952 que fija el precio a los mimos efectos anteriores en 190 pesetas el quintal métrico.

<sup>220</sup> Decreto de 14 de diciembre de 1951 sobre desahucio de arrendatarios por colonización.

<sup>221</sup> Ley de 17 de julio de 1953.

revisión de la renta<sup>222</sup>. Pero lo más destacado de esta normativa, y en cumplimiento de lo preceptuado en las Leyes Fundamentales, es el derecho que se concede al arrendatario para acceder a la propiedad satisfaciendo al propietario una cantidad fijada siguiendo criterios establecidos en la ley y con la obligación de conservar el dominio y cultivar la finca directa y personalmente al menos durante seis años. Este derecho puede ser enervado por el propietario mediante el pago de una indemnización al arrendatario, pero también con la obligación de cultivar directamente el predio durante el plazo mínimo de seis años<sup>223</sup>.

Es la última ley que regula y modifica de modo significativo la normativa sobre los arrendamientos rústicos en el período franquista. Se cierra de esta forma la regulación básica y enrevesada de los arrendamientos de fincas rústicas, donde el legislador ha ido atendiendo las diferentes necesidades según han ido surgiendo. Ello origina que "los propios juristas encuentren dificultades en la búsqueda de las normas vigentes aplicables al caso concreto consultado o discutido". A pesar de dicha marea de sucesivas disposiciones modificando anteriores normas para dar respuesta a nuevas necesidades, se sigue considerando todavía que "es evidente que no ha llegado el momento de promulgar una nueva Ley que regule el disfrute y cultivo de la tierra ajena de forma más acorde con la tendencia económica y social del momento presente". Pero al menos se ve la urgencia de elaborar un texto único, convenientemente sistematizado, que comprenda todas las Leyes, Decretos-leyes, Decretos y Ordenes ministeriales que rijen la materia para eliminar las dificultades derivadas de la coexistencia de disposiciones en parte derogadas y en parte subsistentes. Es lo que se dice y se promulga a través del Decreto de 29 de abril de 1959, constituyendo lo que es el Reglamento para la aplicación de la legislación de arrendamientos rústicos, que aunque "no puede derogar preceptos que conservarán toda su vigencia, no obstante tiene gran utilidad en cuanto implicará la derogación de

---

<sup>222</sup> Desarrollado por Orden de los Ministerios de Justicia y Agricultura de 12 de enero de 1955.

<sup>223</sup> Esta regulación es desarrollada más minuciosamente por Decreto de 17 de diciembre de 1954, que plasma en el enunciado de sus cuatro títulos las directrices de la nueva regulación: entrega de la finca al arrendador para ser cultivada por éste directa y personalmente, derecho de acceso del colono a la propiedad del predio arrendado, derecho del propietario a enervar el acceso del colono a la propiedad de la finca arrendada y normas de procedimiento.

todas las disposiciones de igual o inferior rango y al mismo tiempo dará forma orgánica a las Leyes vigentes subsistentes"<sup>224</sup>. Esto es, la confusa y dispersa ordenación de los arrendamientos rústicos se concentra en este reglamento, que sirve de orientación a todas las partes implicadas, pero no constituye un verdadero texto refundido en cuanto es norma de rango inferior respecto de las diversas leyes que siguen vigentes en la materia. La disposición fundamental donde apoyar la interpretación de las normas reglamentarias sigue siendo la Ley de 15 de marzo de 1935, con las modificaciones introducidas por las Leyes de 28 de junio de 1940 y 23 de julio de 1942.

La regulación sobre los arrendamientos rústicos protegidos, también tras la Ley de 15 de julio de 1954, sigue amparándose, además de mediante los derechos reconocidos en la normativa vigente, principalmente por las dos vías que constituyen la esencia misma del contrato de arrendamiento: el control de las rentas y la instauración de prórrogas legales. A través de ellos y mediante normas de carácter imperativo se pretende la estabilidad del cultivador y de su explotación. Ambos ámbitos son el más claro exponente del intervencionismo y de la política tuitiva en favor del arrendatario seguida por los poderes públicos.

Las rentas, desde que deben ser fijadas en una determinada cantidad de trigo, son controladas e intervenidas a través de las disposiciones reguladoras de los precios oficiales del trigo. El objetivo es buscar una cierta paridad entre los precios que percibe el arrendatario y la renta que debe pagar. Por ello, y según la formulación normativa, "cuando, por convenio de las partes contratantes o por exigencia legal, el pago de la prestación de un servicio o el cumplimiento de cualquier obligación deba realizarse mediante la entrega del numerario que, con arreglo al precio oficial de tasa del trigo, correspondiere a una determinada cantidad de este cereal", el precio es el precio base del trigo que se establece con independencia de su variedad y lugar de producción. Ello supone que en los contratos sometidos a prórroga forzosa se impone una renta tasada, sin posibilidad de nueva estipulación mientras el contrato no se

---

<sup>224</sup> Bibliografía sobre los arrendamientos rústicos desde la Ley de 1935 hasta el Texto Refundido de 1959 en Fernando GISBERT CALABUIG, *"Exposición monográfica de las fuentes en arrendamientos rústicos (1935-1960)"*, Prétor, 1961, pp. 86 ss.

extinga<sup>225</sup>. Por otro lado, el carácter uniforme del precio del trigo quiebra en favor del arrendatario a partir de la campaña 1955-56, estableciéndose un precio de tasa del trigo, tal y como se señala en los sucesivos Decretos que lo regulan, "al solo efecto del pago de la renta de los arrendamientos rústicos y de igualas", que comienza a ser inferior al precio que satisface el Servicio Nacional del Trigo al agricultor<sup>226</sup>. Aparte del desglose del precio del trigo, señalando específicamente la tasa a efectos de la renta de los arrendamientos rústicos con independencia de los precios que el Servicio Nacional paga a los agricultores en atención a la calidad del cereal, este precio no sufre variaciones significativas a lo largo de los sucesivos años, lo cual origina un verdadero estancamiento de las rentas que percibe el propietario<sup>227</sup>.

---

<sup>225</sup> Pedro SANCHEZ REQUENA, *"La ley de prórroga de los arrendamientos rústicos protegidos"*, RCDI, 1949, p. 96, comenta el gran desfase entre el precio de renta, el precio efectivo del trigo y la carga tributaria.

<sup>226</sup> Decreto de 3 de junio de 1955, cuyo artículo 9º lo fija en 205 pesetas por quintal métrico frente a las 377 pesetas por quintal métrico del tipo comercial quinto, es decir, el más barato.

<sup>227</sup> Relación de los precios oficiales del trigo a efectos del pago de la renta de los arrendamientos rústicos, incluyendo las campañas de 1940-41 y 1941-42, referidos a quintales métricos (un quintal métrico equivale a 100 kilogramos):

1940-41,	74 ptas	(Decreto de 15 de junio de 1940)
1941-42,	84 ptas	(Decreto de 15 de agosto de 1941)
1942-43,	84 ptas	(Decreto de 11 de abril de 1942)
1943-44,	84 ptas	(Decreto de 30 de noviembre de 1942)
1944-45,	84 ptas	(Decreto de 30 de septiembre de 1943)
1945-46,	84 ptas	(Decreto de 29 de septiembre de 1944)
1946-47,	84 ptas	(Decreto de 11 de septiembre de 1945)
1947-48,	84 ptas	(Circular de 21 de junio de 1947)
1948-49,	117 ptas	(Decreto de 14 de mayo de 1948)
1949-50,	117 ptas	(Circular de 8 de agosto de 1949)
1950-51,	117 ptas	(Decreto de 28 de abril de 1950)
1951-52,	140 ptas	(Decreto de 27 de abril de 1951)
1952-53,	190 ptas	(Decreto de 14 de junio de 1952)
1953-54,	200 ptas	(Decreto de 13 de mayo de 1953)
1954-55,	200 ptas	(Decreto de 5 de mayo de 1954)
1955-56,	205 ptas	(Decreto de 3 de junio de 1955)
1956-57,	205 ptas	(Decreto de 8 de junio de 1955)
1957-58,	230 ptas	(Decreto de 31 de marzo de 1957)
1958-59,	240 ptas	(Decreto de 6 de junio de 1958)
1959-60,	240 ptas	(Decreto de 25 de junio de 1959)
1960-61,	240 ptas	(Decreto de 2 de junio de 1960)
1961-62,	240 ptas	(Decreto de 1 de mayo de 1961)
1962-63,	240 ptas	(Decreto de 5 de julio de 1962)
1963-64,	270 ptas	(Decreto de 31 de mayo de 1963)
1964-65,	270 ptas	(Decreto de 27 de mayo de 1964)
1965-66,	270 ptas	(Decreto de 12 de junio de 1965)
1966-67,	270 ptas	(Decreto de 28 de mayo de 1966)
1967-68,	270 ptas	(Decreto de 3 de junio de 1967)
1968-69,	270 ptas	(Decreto de 1 de junio de 1968)
1969-70,	270 ptas	(Decreto de 29 de mayo de 1969)
1970-71,	270 ptas	(Decreto de 12 de junio de 1970)
1971-72,	270 ptas	(Decreto de 13 de agosto de 1971)

La congelación de rentas tiene también respaldo en la política de mantenimiento de precios instaurada en el artículo 6.3 del Decreto-ley de 27 de noviembre de 1967 sobre ordenación económica que, acorde con otras medidas, "mantendrá el vigente precio del trigo, a efectos de determinación de la renta de los contratos de arrendamientos rústicos". A pesar de que el artículo 4.1 del Decreto-ley de 9 de diciembre de 1969 faculta al Gobierno para acordar la progresiva desaparición de las limitaciones establecidas en el Decreto-ley anterior de 1967, el Decreto-ley de 30 de noviembre de 1973<sup>228</sup>, sobre medidas coyunturales de ordenación económica, reafirma el régimen de control y vigilancia de servicios y bienes, incluido el del trigo.

Los únicos incrementos de renta que se admiten son los que se hacen en concepto de repercusión autorizada por las distintas disposiciones que han estado vigentes en materia tributaria.

Junto con el citado control de las rentas, se sigue prolongando la duración de los contratos de arrendamiento protegidos anteriores a 1 de agosto de 1942 a través de disposiciones de carácter legal. Tras la nueva prórroga otorgada por la mentada Ley de 15 de julio de 1954, y a pesar de establecer un período determinado de duración para la extinción de dichos contratos, la sucesiva normativa de prórrogas va alargando su duración sin que llegue la expiración del contrato por finalización del término por el que están vigentes. La prórroga forzosa, contemplada en el artículo 4.1 de la Ley de 1954, se va ampliando por tres años en sucesivos Decretos-leyes<sup>229</sup>. La

---

1972-73, 270 ptas (Decreto de 13 de agosto de 1971)

1973-74, 270 ptas (Decreto de 18 de agosto de 1972)

1974-75, 270 ptas (Decreto de 17 de agosto de 1973).

Las campañas 1975-76 a 1977-78 se regulan por Decreto de 20 de julio de 1974, siendo desarrollado por los Decretos de 3 de octubre de 1974, de 9 de abril de 1976, de 21 de mayo de 1976 y de 26 de noviembre de 1976 que no hacen referencia al precio del trigo a efectos de los arrendamientos rústicos. A partir de la Ley de arrendamientos rústicos de 1980 se descongela el precio ya que por la derogación del artículo 13 del Reglamento de 1959 se aplica a efectos de cuantificación de la renta la nueva normativa de precios agrícolas que el Gobierno irá fijando por Decreto (STS de 6 de julio de 1992).

<sup>228</sup> Deroga expresamente el Decreto-ley de 9 de diciembre de 1969.

<sup>229</sup> Decreto-ley de 28 de junio de 1962, Decreto-ley de 22 de julio de 1966 y Decreto-ley de 7 de noviembre de 1969.



razón alegada es la notoria perturbación que acarrea la finalización de los mismos para "las modestas explotaciones agrarias, dadas las especiales circunstancias actuales del campo".

Las prórrogas posteriores se otorgan también en sucesivos Decretos-leyes y tienen su motivo en los proyectos de ley que han de modificar la legislación de arrendamientos rústicos, por lo que su única finalidad es ganar tiempo y esperar a la nueva ley que solucione la situación creada por las anteriores y sucesivas prórrogas<sup>230</sup>.

#### **4.4.- La legislación vigente**

La necesidad de abordar las cuestiones planteadas en torno a los arrendamientos rústicos dentro de los condicionamientos del denominado problema agrario se venía posponiendo sucesivamente. Se plasma la necesidad de una reforma en distintas exposiciones de motivos de las sucesivas normas dictadas regulando los contratos de arriendos rústicos<sup>231</sup>.

El proyecto de ley que está en estudio, y del que nos da noticia el Decreto-ley de 5 de octubre de 1972, no obtuvo ningún resultado, y es a través de los acuerdos de la Moncloa donde se asume, otra vez, el compromiso de elaborar una nueva Ley de arrendamientos rústicos, instaurando para ello directrices caracterizadas por la

---

<sup>230</sup> Un primer proyecto de ley sobre arrendamientos rústicos se plantea de acuerdo con los distintos Planes de desarrollo económico y social: Ley de 28 de diciembre de 1963; Ley de 11 de febrero de 1969; Decreto de 9 de mayo de 1969; Ley de 10 de mayo de 1972; y Decreto de 15 de junio de 1972. A ello responden las prórrogas del plazo establecido en el artículo 4.1 de la Ley de 1954 del Decreto-ley de 5 de octubre de 1972 y del Decreto-ley de 10 de julio de 1975.

Ante el Proyecto de ley que elabora el Gobierno para 1978 se van dictando sucesivas prórrogas para los arrendamientos especialmente protegidos y aquéllos cuyo arrendatario sea cultivador directo y personal hasta la entrada en vigor de la nueva ley: Real Decreto-ley de 30 de junio 1978; Real Decreto-ley de 16 de junio de 1979; y Real Decreto-ley de 10 de octubre de 1980, convalidada por Resolución del Congreso de 3 de noviembre de 1980. Este último establece que "todos los contratos de arrendamientos rústicos que afecten a cultivadores directos y personales y cuyo plazo o prórroga venza antes de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos, se entenderán prorrogados hasta tal momento, a partir del cual les será de aplicación lo que en la nueva Ley se establezca".

<sup>231</sup> Vid. las de las Leyes de 28 de junio de 1940, 23 de julio de 1942 y el Decreto de 29 de abril de 1959.

moderación<sup>232</sup>. El Ministerio de Agricultura elabora un anteproyecto con fecha de 15 de junio de 1978. El proyecto es aceptado por el Gobierno y enviado al Congreso dos años más tarde, siendo aprobado de forma relativamente rápida.

Tras largos años de espera, si atendemos al menos a los deseos manifestados por el legislador ya desde el inicio del régimen político anterior a la democracia, se promulga la tan anunciada nueva ley de arrendamientos rústicos, Ley de 31 de diciembre de 1980 (LAR). Después de la Ley de 15 de marzo de 1935, base de toda la legislación posterior, que se desarrolla modificando y derogando disposiciones de dicha ley, es la segunda verdadera ley especial, elaborada, discutida y sistematizada en su totalidad por el legislador español, y que responde al entramado fundamental diseñado por la ley republicana.

Los principios que la inspiran encuentran su base en los artículos 33, 45 y 130 de la Constitución de 1978. Establece una nueva regulación de los contratos de arrendamientos rústicos, siguiendo una línea moderada de protección del arrendatario en busca de un mayor equilibrio en las relaciones entre las partes propietaria y explotadora, y da salida a los contratos protegidos por la normativa anterior que han perdurado hasta su entrada en vigor, y a cuya regulación quedan sometidos. A pesar de que el proyecto que el Gobierno sometió a la deliberación y aprobación de las Cortes Generales contiene un extenso preámbulo, no se ha plasmado en la ley ninguna exposición de motivos que recoja la orientación o el espíritu y finalidad de las normas de que habla el artículo 3.1 CC. Este defecto o carencia en absoluto facilita la interpretación de la regulación promulgada.

Sus principales rasgos son la imperatividad de su regulación, admitiendo la libertad de forma, aunque se propugna la formalización del contrato, y la exigencia de que el arrendatario sea profesional de la agricultura. Preceptúa con finalidad estabilizadora la duración mínima de los contratos, la sucesión en los derechos del arrendatario, y las normas para la actualización de la renta, que se fija en dinero. Se

---

<sup>232</sup> BALLARIN MARCIAL, *Derecho agrario, cit.*, p. 639; "La nueva ley de arrendamientos rústicos en el ámbito de la política agraria vigente", REAS, nº 117, 1981, p. 11.

regulan las mejoras partiendo de la distinción entre necesarias, útiles y suntuarias, y se dispone el derecho de acceso a la propiedad del arrendatario mediante tanteo, retracto y adquisición preferente, y especialmente del titular de un contrato histórico por adquisición forzosa. Es de destacar asimismo que se prevea la intervención administrativa en las relaciones privadas arrendaticias a través del IRYDA (actualmente, del organismo autonómico competente), otorgándole capacidad negocial, facultades de autorización que determinan la actividad de los particulares y funciones mediadoras e incluso decisorias<sup>233</sup>. La mayor fuente de conflictos viene localizada en los contratos anteriores a la nueva regulación, donde cada parte trata de hacer valer las ventajas que le ofrece la ley para mejorar su posición y en su caso extinguir la relación mediante el acceso a la propiedad del arrendatario o el desahucio instado por el propietario.

Las primeras disposiciones de desarrollo se refieren al contrato tipo de arrendamiento rústico (Orden de 1 de diciembre de 1981), a la constitución transitoria y funcionamiento de las Juntas Arbitrales (Órdenes de 8 de octubre de 1982), y organización del Registro especial de arrendamientos rústicos (Real Decreto de 9 de octubre de 1985). Materias ambas en las que con posterioridad ha entrado a legislar la Comunidad Autónoma vasca mediante Decreto de 25 de abril de 1983 sobre normas complementarias de funcionamiento de las Juntas Arbitrales y Decreto de 28 de julio de 1992 por el que se crea y regula el Registro especial de arrendamientos rústicos del País Vasco.

En lo que afecta a la propia ley, se han introducido algunas modificaciones en materia procedimental, primeramente por Ley de 6 de agosto de 1984, de reforma urgente de la Ley de enjuiciamiento civil, y posteriormente por Ley de 30 de abril de 1992, sobre medidas urgentes de reforma procesal. Y se modifica al artículo 14.2, referente a la capacidad para ser arrendatario, ampliándolo a los nacionales de Estados pertenecientes a la Unión Europea, por Ley de 28 de febrero de 1991.

---

<sup>233</sup> Miguel MASA ORTIZ, "Líneas generales de la nueva ley de arrendamientos rústicos", Actualidad Jurídica, 1981 (III), pp. 44 ss.

En materia de rentas, su actualización se regula en el artículo 38, tomando como referencia el índice de precios percibidos por el agricultor establecidos por el Ministerio de Agricultura, y atendidas las características de la finca y costumbre de la tierra. A raíz de ello se crea una normativa de precios agrícolas a efectos de actualización de las rentas semejante al sistema anterior, publicándose cada año los índices de precios percibidos por agricultores y ganaderos a efectos de actualización<sup>234</sup>.

Lo más relevante es la continuación del sistema de prórrogas legales forzosas concedidas a los arrendamientos a los que se concede el derecho de acceso a la propiedad por adquisición forzosa, ampliando a su vez el plazo para ejercitar dicho derecho. En primer lugar, por la Ley de 12 de febrero de 1987<sup>235</sup>, que amplía el plazo de duración de los contratos regulados en la DT 1.3 y en el artículo 99.1<sup>236</sup>. Y en segundo término, la situación de prórroga y el plazo de ejercicio del citado derecho de acceso a la propiedad, es nuevamente ampliado por la Ley de 10 de febrero de 1992 sobre arrendamientos rústicos históricos (LARH)<sup>237</sup>, con la pretensión de resolver definitivamente la cuestión que plantean estos arrendamientos. Esta es la normativa vigente que regula la situación de estos arrendamientos denominados históricos, fruto del marco jurídico descrito<sup>238</sup>.

---

<sup>234</sup> Resoluciones de 24 de febrero de 1982, 16 de diciembre de 1982, 10 de febrero de 1984, 22 de febrero de 1985, 27 de febrero de 1986, 19 de febrero de 1987, 25 de febrero de 1988, 27 de febrero de 1989, 5 de marzo de 1990 y 30 de marzo de 1990, 27 de febrero de 1991, 2 de marzo de 1992, 24 de marzo de 1995, 6 de marzo de 1996, 11 de marzo de 1997 y 3 de marzo de 1998.

<sup>235</sup> Ley que es complementada por el Real Decreto de 5 de octubre de 1987 y la Orden de 7 de octubre de 1987, por el que se establece una línea especial de ayuda para facilitar a los arrendatarios de fincas rústicas a los que se refiere dicha ley el acceso a la propiedad de las mismas mediante el ejercicio del derecho de adquisición forzosa.

<sup>236</sup> La primera prórroga legal es de seis años y la segunda, durante el cual pueden ejercitar el derecho de acceso a la propiedad, de tres (SSTS de 17 de abril de 1997 y 10 de diciembre de 1997).

<sup>237</sup> A su vez es complementada por el Real Decreto de 25 de septiembre de 1992, que establece también una línea de ayuda para facilitar a los arrendatarios el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad.

<sup>238</sup> La última propuesta de modificación ha sido baldía. *Vid.* la Proposición de Ley de modificación de la Ley de arrendamientos rústicos históricos 1/1992 presentada por el Grupo Parlamentario Federal de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya (Boletín Oficial de las Cortes Generales, VI Legislatura, Serie B, 17 de mayo de 1996, nº 26), y la "Proposición de Ley de modificación de la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de arrendamientos rústicos históricos" en *Estudios de Derecho Agrario. VI Congreso Nacional de Derecho Agrario*, Ed. AEDA, Málaga, 1997, pp. 431-434.

Pero al configurarse para el eventual arrendador un terreno inseguro y movedizo, sobre todo en materia de plazos y prórrogas, el propietario se retrae en su voluntad de configurar relaciones arrendaticias dentro del marco legal y se origina el fenómeno de la deslegalización de la locación arrendaticia. Ante ello, recientemente, la Ley de 4 de julio de 1995, de modernización de explotaciones agrarias (LMEA), modifica el régimen de la duración mínima del contrato y el derecho de prórrogas. Por tanto, al haberse alterado uno de los elementos básicos de la relación arrendaticia, la reforma puede calificarse como sustantiva y esencial. La LMEA prevé la reducción de la duración mínima a cinco años; suprime las prórrogas legales dependientes de la voluntad del arrendatario; establece incentivos a los arrendamientos de mayor duración; modifica el concepto de agricultor profesional; y deja en manos de las Comunidades Autónomas la determinación del ámbito de las Juntas Arbitrales. Esta reforma operada a través de la LMEA no es ciertamente muy correcta en su técnica legislativa. Parece que olvida el legislador que la delimitación de la duración del contrato y de sus prórrogas legales es el eje principal en torno al cual gira la materia arrendaticia y que su modificación afecta sustancialmente a todo el régimen regulador<sup>239</sup>. El cambio en el régimen de la duración supone, sin duda, un punto de

---

<sup>239</sup> El artículo 28 LMEA articula en torno a la duración un sistema de plazo mínimo de cinco años (si no se establece el plazo o se señala uno inferior *ope legis* el plazo se extenderá hasta esos cinco años, siendo válidos los pactos de plazos superiores) a cuyo vencimiento no se extingue automáticamente el contrato, la cual depende de la notificación con un año de antelación del arrendador, en cuyo defecto entrará en juego una o sucesivas prórrogas tácitas de duración trienal mientras no haya requerimiento previo del arrendador con el señalado año de antelación a la finalización de cada prórroga; esto es, no se establece ningún límite a esa tácitas prórrogas. Por su parte, el arrendatario podrá dar por extinguido el contrato al finalizar cada año agrícola mediante la notificación al arrendador también con un año de antelación. Sobre este artículo, *vid.* Luis SANCHO VILLARREAL, "La duración de los arrendamientos rústicos tras la Ley de 4 de julio de 1995 de modernización de las explotaciones agrarias", RDAA, nº 30 (1997), pp. 29-41; "La prórroga de los arrendamientos rústicos tras la reforma operada por la Ley 19/1995, de modernización de explotaciones agrarias", en *Estudios de Derecho Agrario. VI Congreso Nacional de Derecho Agrario*, Ed. AEDA, Málaga, 1997, pp. 275-286.

El artículo 29 LMEA establece una serie de incentivos fiscales, que dependerán de la acción futura del Gobierno previsiblemente en atención a la evolución del mercado de tierras, para los arrendadores que pacten contratos de arrendamientos rústicos de duración igual o superior a ocho años; el legislador pretende, mediante promesa de incentivos futuribles, que la estabilidad de los arrendamientos por encima del plazo mínimo de duración se logre respetando la autonomía de la voluntad. Hay que tener en cuenta, además, que esta norma debe ser integrada con la regulación de los contratos de larga duración que establece la LAR cuando su duración es igual o superior a los dieciocho años (artículo 28 LAR).

Partiendo de lo expuesto, hay que considerar que la reducción de la duración mínima del contrato supone un cambio sustancial en toda la regulación arrendaticia especial: se puede decir que con la nueva duración la celebración de un contrato de arrendamiento es más un acto de administración y no de enajenación (el artículo 12 LAR exige, para dar fincas en arrendamiento sujeto a la LAR, la capacidad para enajenar), variando de este modo la materia referente a la capacidad de las partes contratantes; el régimen de la duración se altera totalmente; la materia de mejoras, importante caballo de batalla de la regulación arrendaticia rústica, habrá de replantearse en la nueva óptica de la duración a la cual está íntimamente vinculada; los temas de subarriendo, cesión, subrogación y terminación del arrendamiento requieren también una readaptación al nuevo sistema de duración. Señalar por último que esta nueva regulación carece de efectos retroactivos, lo cual origina una dualidad legislativa que en

inflexión en la normativa de los arrendamientos rústicos en una tendencia de aproximación hacia los criterios inspiradores de la normativa codificada, en línea semejante a la operada en materia arrendaticia urbana desde la publicación del denominado Decreto Boyer y la posterior LAU.

Es de subrayar asimismo la regulación que en materia arrendaticia rústica han desarrollado las Comunidades Autónomas de Galicia y Valencia<sup>240</sup>. La Comunidad Autónoma de Galicia establece por Ley de 10 de diciembre de 1986<sup>241</sup> una prórroga a los arrendamientos contemplados en la regla tercera de la DT 1ª de la ley de 31 de diciembre de 1980. Pocos días después, por Ley de 15 de diciembre de 1986<sup>242</sup>, la

---

ningún caso puede entenderse que viole el principio de igualdad.

Esta reducción del tiempo de duración para movilizar superficies que permitan hacer más eficientes las explotaciones agrarias y acomodar la regulación a la política agrícola comunitaria era ya propugnada, entre otros, por José María de la CUESTA SAENZ, "*Vicisitudes actuales de la normativa de arrendamientos rústicos*", RDP, 1993, pp. 427-442.

La LMEA ha sido desarrollada por la Orden de 13 de diciembre de 1995, el Real Decreto de 9 de febrero de 1996, el Real decreto de 5 de diciembre de 1996, la Orden de 26 de diciembre de 1996 y el Real Decreto de 11 de julio de 1997. Este último suprime las ayudas reguladas en el Real Decreto de 9 de febrero de 1996 para incentivar los arrendamientos rústicos de mayor duración. En el País Vasco se desarrolla por el Decreto de 8 de julio de 1997 por el que se regulan las Explotaciones Agrarias Prioritarias en la Comunidad Autónoma del País Vasco y se determinan las unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos y Comarcas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

<sup>240</sup> Una presentación de las tres normativas sobre arrendamientos históricos en María del Carmen SANZ ESCORIHUELA, "Liquidación de los arrendamientos rústicos históricos en España: estudio de las leyes 1/92, 6/86 y 3/93", en *Estudios de Derecho Agrario. VI Congreso Nacional de Derecho Agrario*, Ed. AEDA, Málaga, 1997, pp. 249-273.

<sup>241</sup> Vid. José María FRANCO GARCIA, "*La Legislación Agraria de la Comunidad Autónoma de Galicia*", en *Derecho Agrario Autonómico* (II Congreso Internacional de Derecho Agrario), Ed. Universidad de Oviedo, Oviedo, 1991, pp. 226-228.

<sup>242</sup> Luis AMAT ESCANDELL, "*Legislación agraria de la Comunidad Valenciana*", en *Derecho Agrario Autonómico* (II Congreso Internacional de Derecho Agrario), Ed. Universidad de Oviedo, Oviedo, 1991, pp. 312-316. Señala el autor que la ley confirma la costumbre de la tendencia a la perpetuidad de determinados contratos pactados y la existencia de un régimen de transmisión hereditaria, teniendo su raíz histórica en la escasez de verdaderos agricultores durante varias generaciones en la zona levantina producida por la expulsión de los moriscos. Lo contrario sucede en el País Vasco, donde la abundancia de campesinos lleva a unas reglas jurídicas de libertad contractual favorables al propietario que puede elegir, cada determinado tiempo, el arrendatario más adecuado a sus exigencias.

Sobre la primera sentencia de casación derivada de esa Ley, vid. Vicente GARRIDO MAYOL, "*Leyes estatales, leyes autonómicas, Derecho supletorio (A propósito de la primera sentencia de casación en materia de Derecho Civil valenciano)*", RGD, 1995, nº 606, pp. 1.567-1.576.

Los requisitos propios de los arrendamientos consuetudinarios valencianos son la territorialidad valenciana, la inmemorialidad y la consuetudinariedad. Habiéndose interpretado ya la inmemorialidad, no solamente en el sentido típico de la expresión (que no pueda precisarse el momento exacto y el contenido del nacimiento de la relación) sino considerando inmemorial todo arrendamiento cuyo origen es anterior al 15 de marzo de 1935 (estimando la lejanía en el tiempo por encima de la acreditación o no del conocimiento del origen), se plantea actualmente la posibilidad de entender sometidos al régimen de la ley valenciana los arrendamientos que solamente se ajustan a los patrones de la territorialidad y de la consuetudinariedad, es decir, atendiendo únicamente a la voluntad de los sujetos de someterse a las reglas inmemoriales del derecho consuetudinario valenciano, creando un arrendamiento similar al de origen inmemorial y regido por la costumbre; vid. Carlos

Comunidad Valenciana regula los arrendamientos rústicos históricos valencianos. Contra ambas normativas se interponen sendos recursos de inconstitucionalidad, que son resueltos por las SSTC de 28 de septiembre de 1992, referente a la ley de la Generalitat Valenciana, y 16 de noviembre de 1992 referente a la ley de la Comunidad gallega, en favor de la constitucionalidad de esas actuaciones legisladoras. La Comunidad de Galicia, cuya anterior ley sólo hace referencia a la prórroga de ciertos arrendamientos, y visto el éxito de las dos Comunidades en los recursos citados, dicta la Ley de 16 de abril de 1993<sup>243</sup>, y contempla un régimen jurídico propio para los arrendamientos rústicos históricos de Galicia. Posteriormente, dentro de la Ley que reelabora su Derecho civil, de 24 de mayo de 1995<sup>244</sup>, se regula el contrato de arrendamiento rústico (Título V, Capítulo I) con una orientación potenciadora de la libertad estipulativa de las partes. En relación al tema del derecho de acceso a la propiedad del arrendatario, éste ha sido establecido con carácter definitivo, no transitorio, para el arrendamiento del lugar acasariado (artículo 55).

### **CAPITULO III. LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS GUIPUZCOANOS EN LA DOCTRINA**

#### **1.- La forma del contrato**

---

CLIMENT DURAN, *"Los arrendamientos históricos valencianos: posibilidad de constituirlos en la actualidad"*, RGD, 1996, pp. 6.579-6.583. En general sobre el Derecho civil valenciano Carlos CLIMENT DURAN, *"El contenido del Derecho civil especial valenciano"*, RGD, 1996, pp. 1.605-1.619; Francisco ORTEGA LLORCA, *"Del derecho foral valenciano al derecho civil especial valenciano"*, RGD, 1996, pp. 12.781-12.803. Especial referencia a los arrendamientos históricos valencianos en María Desamparados LLOMBART BOSCH, *Temas de Derecho Agrario*, Ed. Universidad Politécnica de Valencia, 1995, y "Los arrendamientos históricos valencianos. Su pasado, su presente y su futuro", en *Estudios de Derecho Agrario. VI Congreso Nacional de Derecho Agrario*, Ed. AEDA, Málaga, 1997, pp. 393-419; Mario E. CLEMENTE MEORO, *"Los arrendamientos históricos valencianos"*, en *Instituciones de Derecho privado valenciano* (coordinados por C. LOPEZ-BELTRAN DE HEREDIA), Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1996.

<sup>243</sup> Vid. Fernando José LORENZO MERINO, *"El acceso a la propiedad rústica. La Ley de Galicia 3/1993, de 16 de abril, sobre la aparcería y el arrendamiento histórico"*, RDA, 1995, nº 26, pp. 12-19.

<sup>244</sup> En general Domingo BELLO JANEIRO, *"La Ley 4/1995, de 24 de mayo, de Derecho civil de Galicia"*, Revista Jurídica del Notariado, nº 14, 1995, pp. 9-49.

La mayor parte de los contratos de arrendamiento de caseríos no son escriturados<sup>245</sup>, por lo que en general la forma predominante del contrato es la verbal. A pesar de ello, tenemos constancia de innumerables contratos escritos, y a los cuales haremos referencia más adelante, en cuanto única fuente directa de información del contrato de arriendo en Guipúzcoa a través de su historia. Ello justifica que en este apartado recojamos sólo las opiniones de distintos autores, ya que pueden estar basadas en la práctica derivada de los contratos verbales y en el marco de la legislación común no especial aplicable a todos los contratos.

## **2.- La duración del arrendamiento**

Se afirma mayoritariamente que, en general, los contratos verbales no establecen plazos temporales limitados, con lo que se estima, en buena lógica, que se renuevan cada año<sup>246</sup>. A pesar de ello, la continuidad, incluso durante generaciones, es una nota predominante de los arrendamientos<sup>247</sup>. De ahí las remarcadas referencias a la perpetuidad del contrato de arrendamiento en el territorio guipuzcoano<sup>248</sup>. La tendencia a la duración ilimitada del contrato y, por ende, la

---

<sup>245</sup> GOROSABEL, *Cosas memorables*, cit., p. 372; J. Manuel LIZASOAIN, *L'agriculture dans la Province de Guipúzcoa*, Imprimerie des Orphelins, Paris, 1903, p. 56; Conde de TORRE MUZQUIZ, *"Instituciones agrarias. Guipúzcoa"*, Euskal Erria, 1906 (1er trimestre), p. 8; LAFFITTE OBINETA, *"Explotación del suelo"*, cit., p. 228; CONSEJO PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUIPUZCOA, *Dictamen*, cit., p. 5; DOMINGUEZ BARROS, *"El anteproyecto de transmisión de caseríos"*, cit., *passim*.

<sup>246</sup> GOROSABEL, *Cosas memorables*, cit., p. 372; TORRE MUZQUIZ, *"Instituciones agrarias"*, cit., p. 8; LAFFITTE OBINETA, *"Explotación del suelo"*, cit., p. 228; CONSEJO PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUIPUZCOA, *Dictamen*, cit. p. 5; ALUSTIZA, *Euskal baserriaren inguruan*, cit., p. 33.

<sup>247</sup> LUENGO TEIXIDOR, *Crecimiento económico*, cit., p. 91. En este sentido es significativa la contestación del Consejo provincial de agricultura, industria y comercio de Guipúzcoa al cuestionario planteado por la Comisión creada por Real Decreto de 7 de julio de 1887 para estudiar la crisis agrícola y pecuaria, la cual señala que "por otra parte, el amor de estos habitantes a sus tradiciones hace que en este país se conserven en general los primitivos contratos de arrendamiento, especialmente por la seguridad moral que tienen de ser respetados en la ocupación de sus tierras, lo cual contribuye poderosamente a la mejora de las mismas" (COMISION DE AGRICULTURA, *La crisis agrícola y pecuaria. Información escrita de la Comisión creada por Real Decreto de 7 de julio de 1887 para estudiar la crisis que atraviesa la agricultura y la ganadería*, Establecimiento tipográfico Sucesores de Rivadeneyra, Madrid, 1887, contestación nº 156).

<sup>248</sup> Sendas Resoluciones de la DGRN de 3 de octubre de 1924 y 23 de julio de 1925 señalan, respecto de la casería vasca que la "transmisión íntegra y perpetuidad de arrendamiento la aproximan a un patrimonio indivisible". MOZOS, *"Presupuestos para una reforma de los arrendamientos rústicos en Derecho español"*, Documentación Jurídica, nº 9, 1976 (enero-marzo), pp. 52-53, estima que es un fenómeno que se observa especialmente en



estabilidad derivada de tal hecho, aparece como una de las bases principales de la contratación agraria en Guipúzcoa<sup>249</sup>.

Sin embargo, opiniones más recientes concluyen, respecto de la evolución general en cuanto a la duración de los contratos de arrendamientos rústicos, que el término estipulado suele ser breve. Ello no quiere decir que no exista una cierta estabilidad, pero siempre dependiendo de que el propietario esté satisfecho de la relación con el colono<sup>250</sup>.

En el apartado referido al comienzo y desocupación de la explotación se observa en Guipúzcoa que existe norma peculiar consuetudinaria. A estos efectos, es costumbre general que los arrendamientos de caseríos y tierras se estipulen desde el día de San Martín, 11 de noviembre, hasta igual día de otro posterior año<sup>251</sup>. Por lo tanto, el año agrícola comienza y finaliza a efectos de los arriendos rústicos en la citada fecha. La elección del día de San Martín para el comienzo y finalización del contrato celebrado por años se debe al sistema de cultivo practicado en el territorio basado en la rotación. Para esa fecha el arrendatario saliente recolecta el maíz y, a partir de la misma, el entrante ha de comenzar a sembrar el trigo que se recoge

---

Valencia, y también en Vizcaya y Guipúzcoa respecto del caserío, el disfrute por parte de los arrendatarios de las fincas "prácticamente a perpetuidad, transmitiendo su disfrute de padres a hijos", a pesar del régimen de libertad de arrendamientos instaurado a partir del siglo XIX, "acaso por un atavismo que arranca del Derecho antiguo, anterior a las reformas del siglo XIX".

<sup>249</sup> V.L., *La reforma agraria*, cit., p. 8, opina que "en el régimen actual de respeto a la propiedad privada, cualquier labrador puede invertir sus economías en la compra de un trozo de tierra y, aun sin desembolsar ningún capital con nuestro régimen de arrendamientos casi a perpetuidad puede adquirir el dominio útil del caserío, en el cual emplea su trabajo y su inteligencia y puede seguir aplicando sus economías, a la mejora de la finca, con la seguridad casi absoluta de que él y los suyos serán los que disfrutarán de los beneficios que les reporten dichas mejoras".

<sup>250</sup> SANTANA EZQUERRA, *"Baserria"*, cit., p. 76, dice que "antiguamente los contratos solían ser breves, de cuatro a diez años generalmente, lo que permitía al propietario subir periódicamente la renta y añadir nuevas cargas, al mismo tiempo que seleccionar a los candidatos más trabajadores o a los que le inspirasen mayor confianza. Ello no era obstáculo para que en circunstancias normales se instaurasen buenas relaciones que favorecían la renovación del acuerdo e incluso la sucesión de los hijos del inquilino al frente de la explotación, pero para ello había que cuidar que el amo estuviese siempre satisfecho. Con la llegada de la industrialización a Guipúzcoa y la amenaza de la despoblación rural, el poder de los propietarios disminuyó y los labradores ganaron en estabilidad, de manera que las últimas generaciones de inquilinos apenas se han movido de su caserío y han llegado a considerarlo propio".

<sup>251</sup> GOROSABEL, *Cosas memorables*, cit., p. 48; MUGICA ZUFIRIA, *Geografía general*, cit., p. 435.

posteriormente en julio<sup>252</sup>.

### **3.- La renta: forma y fecha de pago**

El pago de la renta tanto en especie, mediante diversos frutos, como en dinero es una práctica común en todo el territorio<sup>253</sup>. El canon a pagar en los tipos de economía natural pura tiende a ser en frutos, mientras el canon monetario es una nota característica de economías avanzadas<sup>254</sup>. Por ello, cuando hay escasa circulación monetaria se impone la estipulación de la renta en especie<sup>255</sup>.

En la primera mitad del siglo XVIII se constata la diferencia que existe entre el Goyerri y el Beterri en la forma de pagar la renta. En la primera, zona interior de la provincia, la economía se basa prácticamente en la agricultura, con lo que el pago de la renta se hace en especie. En cambio, en la segunda, que corresponde a la zona costera, se desarrolla una mayor economía comercial, y el pago se hace con dinero<sup>256</sup>. El dinero, como forma de pago de la renta, se va a introducir conforme la consolidación de la economía comercial e industrial lo vaya impulsando.

La renta se desglosa en diferentes apartados. El dinero en metálico constituye una parte del total de la renta. La parte más sustancial suele ser la entrega de cierta cantidad en especie de trigo<sup>257</sup>. Junto al pago de la renta en especie o en metálico, se

---

<sup>252</sup> MUGICA ZUFIRIA, *Geografía general*, cit., p. 435; LAFITTE OBINETA, *"Explotación del suelo"*, cit., p. 229; CONSEJO PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUIPUZCOA, *Dictamen*, cit., p. 5.

<sup>253</sup> LIZASOAIN, *L'agriculture*, cit., p. 56; LAFITTE OBINETA, *"Explotación del suelo"*, cit., p. 228.

<sup>254</sup> Juan BENEYTO PEREZ, *Estudios sobre la historia del régimen agrario*, Ed. Bosch, Barcelona, 1941, pp. 184-185.

<sup>255</sup> Carlos VATTIER FUENZALIDA, *"Experiencias del Derecho intermedio sobre los contratos 'ad meliorandum'"*, RDN, nº 95, 1977, p. 219.

<sup>256</sup> LARRAMENDI, *Corografía*, cit., p. 201; LAFITTE OBINETA, *"Explotación del suelo"*, cit., p. 228.  
FERNANDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico*, cit., pp. 276-277, subraya asimismo la mayor proporción de renta en especie en el Goyerri respecto del Beterri. También en BILBAO y FERNANDEZ DE PINEDO, *"Factores que condicionaron"*, cit., p. 186.

<sup>257</sup> SANTANA EZQUERRA, *"Baserría"*, cit., p. 76: "la renta se desglosaba en varios capítulos diferentes. Habitualmente el dinero en metálico tan sólo constituía una pequeña parte del pago total, mientras que el apartado más gravoso era la entrega de una cantidad variable de fanegas de trigo: en los casos de las granjas más fértiles

sigue la costumbre de entregar al propietario otra serie de productos complementarios a lo largo del año, lo que se han venido a denominar caricias o regalos obligatorios. Generalmente ha de entregarse un cordero en Pascua de Resurrección, un par de pollos en San Juan Bautista (24 de junio) y dos capones en Santo Tomás (21 de diciembre). El lino también se incluye a veces como parte de la renta<sup>258</sup>.

Llama la atención el hecho de que sea el trigo la especie elegida para el pago de la renta por las dificultades de su producción y a pesar del auge del maíz como alimento base debido a la perfecta adaptación a las características agronómicas del territorio. La razón de ello está en que la harina de trigo es más apreciada que la de maíz y es fácilmente convertible en dinero en el mercado<sup>259</sup>. El trigo ha sido un producto escaso en la tierra guipuzcoana por el enorme esfuerzo que supone su cultivo en terrenos pequeños y accidentados, esfuerzo desproporcionado al rendimiento obtenido<sup>260</sup>. El que a partir de mediados del siglo en curso, tras los años de posguerra, se haya dejado de producir trigo no es más que una normalización en la práctica agrícola en el territorio. A pesar de que el pago de la renta se exige en trigo en razón de su comerciabilidad, puede decirse que, con los cambios de producción posteriores, deja de ser el elemento agrario más significativo a tomar en

---

por encima de 1.500 kilos, y en las modestas escasamente 400".

<sup>258</sup> LAFFITTE OBINETA, *"Explotación del suelo"*, cit., p. 228; MUGICA ZUFIRIA, *Geografía general*, cit., p. 435; CONSEJO PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUIPUZCOA, *Dictamen*, cit., p. 4; ESCUELA RURAL ZABALEGI, *El caserío rentable*, cit., p. 37. Julio CARO BAROJA, *Los vascos*, Ed. Itsmo, Madrid, 1984 (7ª ed.), p. 221; SANTANA EZQUERRA, *Baserría*, cit., p. 76. En igual sentido, y para Vizcaya, Miguel de UNAMUNO, *"Derecho consuetudinario de España. Vizcaya"*, RGLJ, t. 88, 1896, p. 71. Sobre el lino, Julio CARO BAROJA, *Estudios vascos IV. De la vida rural vasca*, Ed. Txertoa, San Sebastián, 1974, p. 77; ALUSTIZA, *Euskal baserriaren inguruan*, cit., p. 34.

<sup>259</sup> SANTANA EZQUERRA, *"Baserría"*, cit., p. 76, señala que "el trigo no se extinguió todavía. Su harina seguía siendo la más apreciada y era muy fácil de convertir en el mercado en ducados contantes y sonantes. Por este motivo los propietarios siempre exigieron que se les pagase la renta en fanegas de trigo. Así quedó establecido el absurdo desdoblamiento de dietas en el territorio de Guipúzcoa. Los labradores se veían obligados a sembrar dos cosechas a la vez: una de maíz para amasar el talo y el pan de borona que ellos consumían, y otra de trigo para hacer frente a las imposiciones de la iglesia y los mayorazgos. Sólo a mediados del siglo XX, con la desaparición de las ofrendas eclesiásticas y el acceso generalizado de los baserritarras a la propiedad de la tierra, se ha abandonado el desatinado esfuerzo de intentar recolectar trigo a orillas del Cantábrico". En sentido semejante, CRUZ MUNDET, *Rentería*, cit., pp. 184-185.

<sup>260</sup> BUSCA ISUSI, *"Problemas actuales"*, cit., p. 134. Ya a principios de siglo se quejan los cultivadores de la necesidad de recolectar trigo con el único fin de pagar la renta, pudiéndose dedicar a cultivos más adecuados y productivos [vid. Gipuzkoako Nekazaritza-Agricultura Guipuzcoana (Revista), año IV, nº 22, 30 de noviembre de 1906].

consideración para determinar el valor base de la renta de los contratos de arrendamiento rústico. La actividad agraria en Guipúzcoa toma otros derroteros distintos del cerealístico.

Pero la tendencia se dirige a sustituir la renta pactada en especie por renta en dinero. Es una consecuencia lógica de la industrialización de la provincia y del paso a una economía más avanzada cuya base está en la industria y el comercio<sup>261</sup>.

La renta puede consistir también en la mitad de los frutos obtenidos, ya sea de ciertos productos agrícolas o pecuarios, o de toda la producción. De este tipo de práctica destaca el reparto por mitad de la cosecha de la manzana, muy extendido y usual sobre todo en la zona del Beterri<sup>262</sup>.

En lo que concierne a la fecha de pago de la renta, de las referencias obtenidas tenemos que en Zumárraga y Urretxu se realiza el día de Santa Lucía (13 de diciembre), y en la zona de San Sebastián el día de Santo Tomás (21 de diciembre)<sup>263</sup>. En la zona interior del territorio el pago se hace algo más tarde, en torno al día de Navidad<sup>264</sup>. No coincide con la opinión de algún autor que sitúa tal fecha, como regla general, en el día de Todos los Santos (1 de noviembre)<sup>265</sup>. El pago de la renta es, por tanto, en época fija y anualmente<sup>266</sup>. Tras el pago de la renta, es costumbre que el propietario obsequie al colono con alguna atención de su parte. Este obsequio del dueño al colono consiste en bacalao seco, chocolate o una comida

---

<sup>261</sup> Vid. CONSEJO PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUIPUZCOA, *Dictamen*, cit., pp. 4-5; UNAMUNO, *"Derecho consuetudinario"*, cit., p. 52; Nicolás VICARIO DE LA PEÑA, *Derecho consuetudinario de Vizcaya*, Madrid, 1901, p. 195; CARO BAROJA, *Los vascos*, cit., p. 220.

<sup>262</sup> Referencias a esta práctica en MUGICA ZUFIRIA, *Geografía general*, cit., p. 435; contestación de algunos ayuntamientos guipuzcoanos al cuestionario de la Comisión creada por Real Decreto de 7 de julio de 1887 (*La crisis agrícola y pecuaria*, cit., contestaciones nº 382, 434 y 383); GOROSABEL, *Cosas memorables*, cit., p. 371.

<sup>263</sup> ESCUELA RURAL ZABALEGI, *El caserío rentable*, cit., p. 37; José DUESO, *Nosotros los vascos*, t. III, Ed. Lur, Bilbao, 1987, pp. 16-19.

<sup>264</sup> MUGICA ZUFIRIA, *Geografía general*, cit., p. 435; LAFITTE OBINETA, *"Explotación del suelo"*, cit., p. 228; CARO BAROJA, *Los vascos*, cit., p. 221; ALUSTIZA, *Euskal baserriaren inguruan*, cit., p. 35.

<sup>265</sup> SANTANA EZQUERRA, *"Baserría"*, cit., p. 76.

<sup>266</sup> Según nos indica MUGICA ZUFIRIA, *Geografía general*, cit., p. 435, "recibe el propietario la renta anualmente, sin cuidarse de si ha tenido o no cosecha".

a la familia del arrendatario<sup>267</sup>.

En relación, por último, a la cuantía de la renta, cabe señalar que el tipo de capitalización va descendiendo a partir de la industrialización. En el último cuarto del siglo XIX la relación entre el valor del terreno y la renta devengada, es entre el tres y el cuatro y medio por ciento en Vizcaya, aunque "el suelo tiene en Guipúzcoa precios aun más subidos"<sup>268</sup>. Posteriormente, la Comisión de Fomento, en el dictamen sobre arrendamientos rústicos presentado al Ministerio de Trabajo en 1920, baraja la cifra del tres por ciento frente al cinco a seis por ciento que rinde la propiedad mobiliaria<sup>269</sup>. Al final de la década de los años veinte, la renta que se paga habitualmente se sitúa en torno al dos por ciento del valor del caserío<sup>270</sup>.

Por otro lado, el alquiler de la casa o vivienda donde habita el arrendatario, que va unido al de los terrenos que cultiva, se calcula en un diez por ciento de la totalidad de la renta<sup>271</sup>. En relación con la renta de la casa, algunos autores han señalado que la parte de renta pagada en especie es la que corresponde a la tierra, y la pagada en dinero la correspondiente a la casa<sup>272</sup>.

Ya para el primer tercio del siglo en curso las rentas no eran muy elevadas, pero hay que tener en cuenta que los beneficios obtenidos por el cultivador dan sólo para sacar adelante a duras penas la explotación. A lo largo de estos años se produce un cambio en el sistema de pago que pasa a ser de renta fija. Cambio que se debe principalmente a la revalorización de las fincas, la subida general de los precios,

---

<sup>267</sup> CARO BAROJA, *Estudios vascos IV*, cit., p. 82; LEIZAOLA, "Agricultura", cit., p. 256; DUESO, *Nosotros los vascos*, cit., pp. 16-19.

Para Vizcaya, UNAMUNO, *Derecho consuetudinario*, cit., p. 71, y VICARIO DE LA PEÑA, *Derecho consuetudinario*, cit., p. 195.

<sup>268</sup> UHAGON Y GUARDAMINO, *Memoria laureada*, cit., pp. 50-51.

<sup>269</sup> CONSEJO PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUIPUZCOA, *Dictamen*, cit., p. 11.

<sup>270</sup> URIARTE BERASATEGUI, *La pequeña vinculación familiar*, cit., p. 77.

<sup>271</sup> BANCO DE TOLOSA, *Cincuentenario*, cit., p. 44.

<sup>272</sup> Gipuzkoako Nekazaritza-Agricultura Guipuzcoana (Revista), año IV, nº 22, 30 de noviembre de 1906; FERNANDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico*, cit., p. 276.

consecuencia a su vez de la industrialización, y la respuesta al proyecto del Ministro de Hacienda Don Santiago ALBA de expropiar las fincas arrendadas al 5% de su valor amillarado. Ello deriva en una subida de rentas, que facilita el abandono de la actividad agraria en favor de la industria, y el debilitamiento de la estabilidad de la familia arrendataria. Pero al fijarse toda la renta en una cantidad determinada, la carga que pesa sobre el arrendatario es menor proporcionalmente, ya que se libera de la necesidad de producir ciertos productos para afrontar el pago en especie determinada y de los beneficios no monetarios que le vinculan con el propietario. De esta forma, el propietario, que sólo se ocupa de cobrar la renta fijada, se despreocupa más de la explotación, y el arrendatario, que no ve la viabilidad de su actividad a largo plazo por esa subida de renta y la inestabilidad del contrato, pierde también el interés en el cuidado y mejora de la explotación<sup>273</sup>.

#### **4.- El tipo de aprovechamiento**

En las distintas citas a la práctica arrendaticia en Guipúzcoa no se encuentran manifestaciones que revelen la vinculación de la explotación a determinados tipos de aprovechamiento agrícola o pecuario, por lo que parece que existe libertad por parte del arrendatario en decidir el ámbito de su actividad<sup>274</sup>. De todos modos, no hay que olvidar la necesidad del pago de la renta en especie de muchos arrendamientos y la entrega de ciertos productos complementarios. Ello condiciona hasta cierto punto la actividad productiva del colono.

En situación especial se encuentran los aprovechamientos forestales vinculados a la explotación agrícola. Estos aprovechamientos pertenecen al propietario si son de cierta consideración. El producto forestal es aprovechado por el dueño, y por ello el arrendatario no tiene facultad para cortar o podar los árboles,

---

<sup>273</sup> Vid. LUENGO TEIXIDOR, *Crecimiento económico*, cit., p. 92; CARO BAROJA, *Estudios vascos IV*, cit., pp. 73-75.

<sup>274</sup> A estos efectos, MUGICA ZUFIRIA, *Geografía general*, cit., p. 435.

salvo autorización expresa. Únicamente tiene el derecho a los aprovechamientos forestales secundarios: ramas secas para leña y hojarasca para obtener estiércol.

## **5.- Las mejoras**

La mejora constituye, dentro del régimen del arrendamiento, una necesidad para el desarrollo de los aprovechamientos más convenientes. Es el elemento que mejor manifiesta la confluencia de intereses de las dos partes y que se ve influenciado tanto por la renta como por la duración del contrato y su transmisión generacional.

Sobre este particular, el principio fundamental establecido es la necesidad de la autorización expresa del propietario para realizar mejoras permanentes<sup>275</sup>. Partiendo de esa base, las mejoras deben pactarse expresamente. A este respecto, cabe señalar que el arrendatario se compromete a conservar y mejorar la explotación, a abonarla con estiércol y cal y a plantar cada año cierto número de árboles, además de otra serie de obras en el edificio<sup>276</sup>.

Por contra, algunos autores acentúan el carácter voluntario de la mejora y la habitualidad de la misma, ya que suponen que es una consecuencia de la estabilidad que tiene el colono en el arrendamiento<sup>277</sup>. Incluso se afirma que la seguridad en la continuación del arrendamiento impulsa no sólo la realización de las mejoras, sino que también da lugar a que los arrendatarios no pretendan el cobro de las mismas a los propietarios mientras se les mantenga en el goce de la explotación por medio de

---

<sup>275</sup> CONSEJO PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUIPUZCOA, *Dictamen*, cit., p. 12.

<sup>276</sup> SANTANA EZQUERRA, "Baserria", cit., p. 76.

<sup>277</sup> De esta forma, afirma MUGICA ZUFIRIA, *Geografía general*, cit., p. 434, siguiendo la opinión manifestada ya por otros autores, que "contando con la seguridad de la permanencia, se han realizado mejoras en las fincas, cifrando en aquellas obras la esperanza de que han de ser respetados en el disfrute de la finca ellos y sus descendientes. Merced a esa confianza de que no va a ser expulsado de la casa, el labrador cultiva la tierra con esmero, rotura peñascales y argomales, hace plantaciones de árboles, efectúa trabajos de drenaje para dar salida a las aguas, levanta paredes de sostén de tierras, así como acequias y vallados, y realiza otras obras de seguridad". Anteriormente, GOROSABEL, *Cosas memorables*, cit., p. 372; COMISION DE AGRICULTURA, *La crisis agrícola y pecuaria*, cit., respuesta nº 156; V.L., *La reforma agraria*, cit., p. 8.

su arriendo<sup>278</sup>. Y para cerrar el círculo, se sostiene que la mejora, junto con las buenas relaciones entre el propietario y el arrendatario, es uno de los fundamentos de la progresiva sucesión y perpetuidad de los arriendos, y que justifica a su vez la implantación de un régimen de normas favorable a la transmisión del caserío y al acceso a la propiedad del arrendatario<sup>279</sup>. La estabilidad provoca la mejora, y la actividad mejoraticia justifica la continuidad de la relación y la posibilidad del acceso a la propiedad.

Esta opinión de principios de siglo, basada en la supuesta buena relación entre las partes, decae hacia mediados cuando la renta, tasada por ley, pierde definitivamente su valor como fuente de ingreso atractivo. Como consecuencia, ni el propietario invierte en mejoras, ni el arrendatario las realiza<sup>280</sup>.

## **6.- La preferencia de compra del arrendatario**

El anteproyecto de apéndice al Código civil elaborado en el seno de la Comisión de Agricultura de la Diputación de Guipúzcoa en 1929, que pretende dar fuerza de ley a las prácticas consuetudinarias de Derecho privado del territorio, recoge la preferencia de compra del arrendatario en caso de venta por el propietario como una arraigada costumbre del agro guipuzcoano<sup>281</sup>.

Entre las citas de los distintos autores sólo DOMINGUEZ BARROS atestigua que es una realidad el que generalmente los propietarios venden los caseríos a sus colonos<sup>282</sup>. Pero ningún otro autor se refiere a la existencia de la costumbre según la cual el propietario, cuando desea vender su caserío, lo ofrezca en primer lugar al

---

<sup>278</sup> GOROSABEL, *Cosas memorables*, cit., p. 372; LAFFITTE OBINETA, *Explotación del suelo*, cit., p. 229; CONSEJO PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUIPUZCOA, *Dictamen*, cit., p. 5.

<sup>279</sup> DOMINGUEZ BARROS, "El anteproyecto de transmisión de caseríos", cit., *passim*; TORRE MUZQUIZ, *Instituciones agrarias*, cit., p. 8.

<sup>280</sup> GALLASTEGUI ARTIZ y RUIGOMEZ VELASCO, *Problemas planteados*, cit., *passim*

<sup>281</sup> Presentada en la sesión de 6 de septiembre de 1929, Registro de sesiones, AGG, JD-ADI 8/8.

<sup>282</sup> DOMINGUEZ BARROS, *El anteproyecto de transmisión de caseríos*, cit., *passim*.



arrendatario, y tampoco a ninguna otra que dé al arrendatario alguna facultad de preferencia sobre otra persona en el caso de venta de la finca por el dueño.

## **7.- La finalización del arrendamiento**

El principio del que parte la doctrina en relación a la duración del arrendamiento es la continuidad de la relación. En general, no existe un plazo determinado de tiempo, y los contratos se otorgan por años, con lo cual el arrendamiento continúa mientras el propietario o el colono no se den la oportuna despedida. Pero se estima que ello no ocurre mientras el arrendatario pague la renta y cultive adecuadamente la finca<sup>283</sup>.

Respecto del cese en el arrendamiento, se diferencia el supuesto del contrato celebrado hasta cierto día del año y el suscrito a término fijo por años. En el primer caso, al estar estipulado el día de la finalización del contrato, no hace falta notificar ningún aviso de despedida. Pero en el segundo caso, como no hay un plazo determinado y se entiende que el contrato es por años, resulta preciso dar la despedida para el día de San Juan Bautista (24 de junio) del anterior año agrícola en cuyo fin (día de San Martín, 11 de noviembre) debe desocuparse la finca. Esta costumbre es abolida por el Decreto de 8 de junio de 1813 al establecer la suficiencia del preaviso con un año de anticipación, en detrimento del año largo que se sigue por costumbre<sup>284</sup>.

La transición entre el cultivador que cesa en la explotación y el que entra en la misma se realiza de modo que mientras el saliente va recogiendo las cosechas que le

---

<sup>283</sup> GOROSABEL, *Cosas memorables, cit.*, p. 372; LAFFITTE OBINETA, *Explotación del suelo, cit.*, p. 229; CONSEJO PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUIPUZCOA, *Dictamen, cit.*, p. 5.

<sup>284</sup> GOROSABEL, *Cosas memorables, cit.*, p. 48: "en el primer caso, no había ni hay cuestión, porque amo y colono, en fuerza del contrato, se hallan despedidos sin necesidad de nuevo aviso para el día del vencimiento del plazo señalado. No así en el segundo, o sea de los arriendos por años, pues era preciso que aquellos se diesen recíprocamente la despedida para el día de San Juan Bautista, 24 de junio, para que la desocupación de la finca se verificase por San Martín del año inmediato. Pero semejante costumbre ha sido abolida por el decreto de las Cortes de 8 de junio de 1813, y en su consecuencia, bastará que las partes se den el desahucio con un año de anticipación". CARO BAROJA, *Los vascos, cit.*, p. 221, hace referencia también al preaviso.

pertenecen debe ir dejando las fincas de manera que el entrante vaya preparándolas para el siguiente año agrícola. De este modo, durante el período de transición trabajan los dos colonos, cada uno en lo que le corresponde, y no se interrumpe el sistema de rotación de cultivos practicado en la provincia<sup>285</sup>.

A la hora de desocupar el caserío y dejar su posesión, se señala que el arrendatario tenía que cumplir con el ritual u obligación de dejar la puerta de la casa abierta, el fuego encendido en la cocina y la cadena colgante de la chimenea en su sitio<sup>286</sup>.

## **8.- La sucesión familiar en el arrendamiento**

La costumbre de respeto especial a la prolongación de los arrendamientos mediante la sucesión generacional de una familia en la finca se predica en general en muchas zonas del territorio estatal<sup>287</sup>. Lo mismo se manifiesta respecto del territorio guipuzcoano. La alusión a que la mayor parte de las fincas rústicas se cultivan en arrendamiento y los arrendatarios las vienen disfrutando desde tiempo inmemorial, de padres a hijos, es otra de las constantes puntualizaciones extendidas en la doctrina<sup>288</sup>. De este modo, se atribuye a los arrendamientos de caseríos carácter de perpetuidad en razón de la costumbre de transmitir la explotación de padres a hijos en

---

<sup>285</sup> CARO BAROJA, *Estudios vasco IV, cit.*, pp. 81-82, comenta que "actualmente, la renovación de los arrendamientos se hace de esta suerte, por lo general: por San Juan han de quedar concertados amo y arrendador (se refiere al arrendatario) sobre si este último continúa o no con la tierra. Si la deja, sigue trabajándola en su provecho hasta San Martín, fecha en la que la abandona. Si hay un nuevo arrendatario, el antiguo cuida del maíz y las cosas que se recojan antes de San Martín, y el nuevo de las que se recojan después; es decir, que durante el verano trabajan los dos en el campo, cada uno en lo que le corresponda".

<sup>286</sup> ALUSTIZA, *Euskal baserriaren inguruan, cit.*, p. 33.

<sup>287</sup> BENEYTO PEREZ, *Estudios sobre la historia, cit.*, p. 176. MOZOS, *Estudios de Derecho agrario, cit.*, pp. 301-302, opina que "la mejora sirve en países o regiones de Derecho común para el mantenimiento 'post mortem' de la empresa agrícola; así, en Asturias, para entroncar al hijo que se va a casar para la casa; o en Guipúzcoa, para la continuidad del caserío, incluso aunque éste no pertenezca en propiedad a la familia o al padre, sino sólo en arrendamiento (arrendamiento que según una antigua costumbre se transmite de padres a hijos), y ha servido en Galicia, territorio que hasta ahora no se ha convertido en foral, prácticamente, por medio de una modalidad regional, la llamada mejora de labrar y poseer".

<sup>288</sup> MUGICA ZUFIRIA, *Geografía general, cit.*, p. 434; HUMBOLDT, citado por ELIAS ODRIÓZOLA, *Gipuzkoako baserria, cit.*, p. 83; PERMISAN, "El caserío guipuzcoano", *cit., passim*; DOMINGUEZ BARROS, "El anteproyecto de transmisión de caserío", *cit., passim*.

sucesivas generaciones<sup>289</sup>.

El factor que condiciona esta sucesión en el disfrute de la explotación por el colono, y su consiguiente perpetuidad, es, nuevamente, la buena e interesada relación que une a las dos partes. Mientras el arrendatario pague puntualmente la renta, conserve la finca y la mejore, se favorece el mantenimiento de la relación jurídica<sup>290</sup>. Es decir, la relación se sustenta y se mantiene en la necesidad del arrendatario de continuar en la explotación y el consiguiente cumplimiento de lo estipulado con el propietario.

Respecto de la forma de transmisión, no se otorga para ello ningún documento. El contrato de arrendamiento se transmite a uno de los hijos, no necesariamente el mayor, sino al que se considera más capacitado, que normalmente suele ser el que contrae matrimonio para quedarse en casa con los padres. La transmisión requiere el consentimiento, expreso o tácito, de los dueños<sup>291</sup>.

Esa transmisión del caserío en el arrendamiento es también íntegra. La costumbre de mantener la integridad del hogar rural guipuzcoano en la sucesión, no sólo cuando se transmite la propiedad, sino también cuando se trata del arriendo, ayuda a que la explotación se mantenga en actividad a través de distintas generaciones y a que perviva como unidad agrícola<sup>292</sup>. Esta indivisibilidad del caserío

---

<sup>289</sup> CONSEJO PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUIPUZCOA, *Dictamen*, cit., p. 5; DOMINGUEZ BARROS, *"El derecho prelativo de los arrendatarios"*, cit., p. 274; *"Un poco de historia"*, cit., pp. 434 y 438.

<sup>290</sup> Para DOMINGUEZ BARROS, *"El anteproyecto de transmisión de caseríos"*, cit., *passim*, los factores que condicionan la perpetuidad son: "el cuidadoso cultivo que de la finca hace el colono conservando en un estado de producción perfecto y sin esquilmarla; la exactitud en el pago de las rentas, y, sobre todo, el estado de conciencia de colonos y propietarios que favorece muy especialmente el mantenimiento de esta relación jurídica".

<sup>291</sup> DOMINGUEZ BARROS, *"El derecho prelativo de los arrendatarios"*, cit., p. 274; *Un poco de historia*, cit., pp. 434 y 438; MARTIN GALINDO, *El caserío vasco*, cit., p. 205.

<sup>292</sup> En la ya citada contestación del Consejo provincial de agricultura, industria y comercio al cuestionario planteado por la Comisión creada por Real Decreto de 7 de julio de 1887, COMISION DE AGRICULTURA, *La crisis agrícola y pecuaria*, cit., contestación nº 156, se señala entre las causas favorables para la producción agraria la influencia de "las leyes que regulan la transmisión hereditaria, pues la legislación de Castilla tiende a la parcelación de las tierras que es un obstáculo grande para su lucrativa explotación, pero en cuanto a ésto, aunque rigen las mismas leyes que en Castilla respecto a sus sucesiones, no se produce aquel fenómeno en tanto grado, porque dado el amor que tienen el propietario y el colono a sus respectivas tierras, se consigue ordinariamente, por medio de compensaciones adecuadas a las circunstancias, conservar la unidad agrícola, que es el 'caserío'".

Vid. también LEAL RAMOS, *"Factores jurídicos y sociales del problema agrario"*, en *Problemas agrarios*

constituye otra de las notas destacadas de su ordenación consuetudinaria<sup>293</sup>.

Partiendo de esas costumbres, con el fin de mantener el equilibrio que ha perdurado en la organización agraria del territorio de Guipúzcoa en el ámbito de los arrendamientos e impulsar la perpetuidad del arrendamiento y la conservación íntegra del caserío, se propugna, en el primer tercio de siglo, fijar las causas de desahucio, conceder al arrendatario el derecho de designar sucesor en el arrendamiento dentro de la familia y reconocer al colono la facultad de instituir un heredero único<sup>294</sup>.

Por razón de la sucesiva transmisión familiar y la larga duración de los contratos, la explotación agrícola guipuzcoana se caracteriza por la estabilidad en el caserío de la familia, tanto en régimen de propiedad como de arrendamiento<sup>295</sup>. De este modo, se origina en el arrendatario una vinculación con las tierras que cultiva y un sentimiento de que las mismas no le son ajenas. Ello explica que muchos colonos manifiesten a menudo su cualidad de cuasipropietarios de los caseríos que llevan en arriendo<sup>296</sup>.

Respecto de la sucesión del arrendador y su reconocimiento por el arrendatario, hallamos una fórmula ritual en un caso de venta del caserío arrendado por un ayuntamiento a un particular<sup>297</sup>.

---

*de España. VIII curso de las Semanas Sociales de España*, Madrid, 1936, p. 122 (citado por Amadeo de FUENMAYOR CHAMPIN, "La mejora de labrar y poseer", ADC, 1948, p. 897).

<sup>293</sup> DOMINGUEZ BARROS, *El derecho prelativo de los arrendatarios*, cit., p. 274; NAVAJAS LAPORTE, *La ordenación consuetudinaria*, cit., *passim*.

<sup>294</sup> URIARTE BERASATEGUI, *La pequeña vinculación familiar*, cit., pp. 40-41.

<sup>295</sup> DOMINGUEZ BARROS, *El derecho de prelación de los arrendatarios*, cit., p. 274; refiriéndose a la obra citada, PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, cit., p. 99, resaltan también la permanencia y la estabilidad en el cultivo del arrendatario guipuzcoano.

<sup>296</sup> GOROSABEL, *Cosas memorables*, cit., p. 372; TORRE MUZQUIZ, *Instituciones agrarias*, cit., p. 7; LAFFITTE OBINETA, *Explotación del suelo*, cit., p. 229; CONSEJO PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUIPUZCOA, *Dictamen*, cit., p. 5; GARMENDIA, *La ideología carlista*, cit., p. 272; ARANZADI (*Kizkitza*), citado por ELORZA, *Ideologías del nacionalismo vasco*, cit., p. 187.

<sup>297</sup> AGG, pleitos civiles, notaría de Lecuona, legajo 248 (1821); referencia en OTAEGI ARIZMENDI, *Gerra eta Hazienda*, cit., p. 49.

## **9.- La cordialidad de las relaciones**

La mención a la cordialidad de las relaciones entre el dueño de la finca y el colono de la misma es otra de las manifestaciones que ha sido recalcada por los diferentes autores<sup>298</sup>.

En general las relaciones de cordialidad existentes en el mundo rural han sido remarcadas como una regla general entre los campesinos, dando lugar, en el caso vasco, a figuras como el *auzolan* o los seguros de asistencia mutua, con el fin de prestarse mutuo auxilio en épocas de labores y en caso de daños por calamidades<sup>299</sup>. De este modo, se afirma a principios del presente siglo que la base principal que la "jurisprudencia rural consuetudinaria de Guipúzcoa" tiene establecida en materia de arriendos rústicos es la mutua confianza y la buena fe que existe entre el propietario y el arrendatario<sup>300</sup>. Fruto de ello es la relación cordial y casi familiar que dispensa el propietario al arrendatario<sup>301</sup>.

Consecuencia de estas buenas relaciones son la ya comentada duración ilimitada y el cuidado especial del arrendatario en la dedicación y realización de mejoras. Incide en la actitud personal del propietario, el cual "ha ejercitado sus derechos en forma que hace del mismo un propietario ejemplar, casi diríamos que único: económicamente, se ha limitado a cobrar una renta equivalente al 2 por 100

---

<sup>298</sup> UNAMUNO, "*Derecho consuetudinario*", *cit.*, p. 43, nos hace saber como, con motivo de la celebración de la exposición Universal de París de 1867, el Conede de MORIANA propuso a los diputados generales de Vizcaya la redacción de los buenos usos y costumbres de las Provincias Vascongadas como contribución "a presentar los ejemplos que existen en España de armonía entre propietarios y colonos". Fruto de dicha propuesta es la redacción por Antonio de TRUEBA, de su *Bosquejo de la organización social de Vizcaya en 1868*; obra que posteriormente será comentada por José POSSE Y VILLELGA, "*Estudios vascos*", *cit.*, *passim*. Dicha armonía de las relaciones será también puesta de relieve por el propio UNAMUNO en la obra citada (p. 71).

<sup>299</sup> UNAMUNO, "*Derecho consuetudinario*", *cit.*, pp. 59 ss.

<sup>300</sup> TORRE MUZQUIZ, "*Instituciones agrarias*", *cit.*, p. 7.

<sup>301</sup> MUGICA ZUFIRIA, *Geografía general*, *cit.*, p. 434; los abogados RECONDO, "*El éxodo del caserío*", *cit.*, 11 de octubre; MENDIVIL, en EUSKO IKASKUNTZA, "*Reunión de la Comisión sobre despoblamiento de los caseríos*", Boletín de la RSEV-EI, 4º trimestre, 1929, p. 27.

del valor del caserío; moralmente, se ha constituido en vocero, consejero y protector de la familia arrendaticia<sup>302</sup>. Las cordiales relaciones entre las dos partes es lo que "hace innecesaria la formalización legal de sus contratos de arrendamiento"<sup>303</sup>. Se señala que "las únicas desavenencias que ocurren entre ellos son sobre el abono de mejoras que en tierras ajenas ha hecho el arrendatario y se resuelven por el tribunal o transigen sin arbitraje"<sup>304</sup>.

Pero ciertamente, la relación cordial entre el arrendatario y el propietario como base principal del contrato de arrendamiento, no deja de ser uno de los distintos elementos que pueden confluír en el fenómeno arrendaticio. Lo cierto es que "en cada uno de los contratos de arrendamiento, en muchos de ellos a lo menos, existen elementos psicológicos de simpatía, de relación de pueblo, de consideración al estado económico del inquilino o simplemente de manejo político"<sup>305</sup>.

La práctica consuetudinaria en esta materia, al igual que toda la regulación referente al mundo agrario, se deriva de la realidad misma, y es fuente de buenas tradiciones. Pero acaso su defensa con excesivo entusiasmo nos lleve a la falta de medida, e incluso a la exageración en ciertos supuestos, derivado de lo que acertadamente CASTRO denomina complejo idílico de intelectuales urbanos<sup>306</sup>. Muchas de estas valoraciones son realizadas por autores que defienden la propiedad por encima de todo, y tratan de evitar las tendencias legislativas favorables al arrendatario. Ello se manifiesta cuando en los momentos de crisis desaparece la base moral anterior y se impone el predominio del propietario mediante la aplicación rigurosa del Código civil<sup>307</sup>.

---

<sup>302</sup> URIARTE BERASATEGUI, *La pequeña vinculación familiar*, cit., p. 77.

<sup>303</sup> TORRE MUZQUIZ, *"Instituciones agrarias"*, cit., pp. 6-7.

<sup>304</sup> BANCO DE TOLOSA, *Cincuentenario*, cit., p. 45.

<sup>305</sup> BELAUSTEGUIGOITIA, *La cuestión de la tierra*, cit., p. 32.

<sup>306</sup> Federico de CASTRO BRAVO, *"El Derecho agrario de España. Notas para su estudio"*, ADC, 1954, pp. 386-387.

<sup>307</sup> Abraham VAZQUEZ y Julio GARCIA HERRERO, *"Ensayo de aplicación a la ley de arrendamientos rústicos de la teoría de la institución"*, RCDI, 1936, pp. 97-98, concluyen que las relaciones entre propietarios y colonos tenían un fondo de cordialidad y de buena fe en muchas regiones españolas. A pesar de la legislación liberal del siglo XIX, se transmite el arrendamiento de padres a hijos incluso en vida, se prefiere al arrendatario en caso de

## **CAPITULO IV. LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS GUIPUZCOANOS EN LOS CONTRATOS ESCRITOS**

La fuente directa y escrita para conocer el contenido de las relaciones jurídicas del contrato agrario más extendido en el territorio de Guipúzcoa está constituida por los fondos documentales que integran los protocolos notariales. Los contratos de arrendamiento rústico que han sido plasmados en escrituras públicas recogen la información más objetiva y detallada existente sobre la relación entre propietarios y colonos. Junto con ellos también constituye fuente importante de referencia los fondos judiciales que resuelven los pleitos suscitados como consecuencia de las desavenencias surgidas entre ambas partes. Estos documentos de archivo constituyen un enorme volumen de información de gran riqueza para abordar el estudio que permita desentrañar y reconstruir las relaciones jurídicas de la vida privada. En el territorio guipuzcoano se guardan en el Archivo General de Guipúzcoa de Tolosa, donde se recogen los protocolos notariales del partido judicial de Tolosa, y en el Archivo Histórico de Protocolos de Oñate, que contiene los protocolos notariales del resto del territorio. El límite temporal, en cuanto han de cumplir los cien años para su consideración de históricos y consultables, dificulta el análisis de la evolución posterior hasta el año de 1942, fecha tope posible para que los arrendamientos actuales tengan en su caso la consideración de históricos. Pero puede considerarse que la consulta de contratos de fecha posterior a la publicación del Código civil en un plazo razonable es suficiente para que los datos obtenidos muestren con suficiente fidelidad el régimen que regula la relación entre las partes en el origen y evolución de estos contratos históricos.

El estudio de la materia desde esta perspectiva ha sido abordada por algunos autores, aunque siempre de una forma parcial y en referencia a situaciones muy

---

venta, se condonan rentas en casos justificados, y la duración del contrato es indeterminada. Pero tras la subida de rentas durante la primera guerra mundial, y su mantenimiento en la crisis económica posterior, el propietario aplica rigurosamente la normativa del Código civil.

concretas o locales<sup>308</sup>. Pero estas incursiones han sido suficientes para poner de relieve que la reproducción de algunos mitos en los autores que han recogido referencias al derecho privado consuetudinario guipuzcoano, que hemos tratado anteriormente, como el de la perpetuidad del arrendamiento y la cordialidad de las relaciones entre las dos partes contratantes, distan mucho de lo recogido en la documentación notarial.

La razón del contrato escrito es evidente: "para que haya claridad en punto a la renta anual y condiciones bajo de las que se les concede el arriendo sucesivo"<sup>309</sup>. A pesar de que sólo una pequeña parte de los contratos de arrendamiento de fincas rústicas llegaron a escriturarse, si se tienen en cuenta los altos porcentajes de explotación en régimen de arrendamiento, aquéllos se conservan en número suficiente para que haya necesidad de proceder a una cata de los mismos. En esta cata se han elegido diferentes escribanos, lugares y fechas que abarcan todo el espacio y tiempo de las relaciones arrendaticias rústicas guipuzcoanas a partir del período de amplia expansión de la actividad de escribanía, esto es, desde la segunda mitad del siglo XVI<sup>310</sup>. Ello ha llevado a contrastar en torno a ciento cincuenta contratos como muestra que refleja las notas características de las relaciones jurídicas que vinculan al propietario y al colono. De este modo, es posible hacer un balance global de la forma de estructuración de las relaciones entre los dueños y los cultivadores de las explotaciones.

Básicamente la mayoría de las escrituras siguen una misma estructura en su redacción, y es el contenido de los contratos el que va variando en función de las necesidades del momento, la experiencia de relaciones anteriores o las nuevas coyunturas económicas y sociales que se generan. Por eso, se adopta el siguiente sistema estructural para analizar la evolución espacial y temporal de los contratos escriturados: los sujetos que intervienen (arrendador, arrendatario y fiador), el objeto (caserío y pertenecidos), la duración del contrato, la renta a pagar, las condiciones

---

<sup>308</sup> El estudio más extenso es el de Rentería realizado por CRUZ MUNDET, *Rentería, cit.*, pp. 392 ss.

<sup>309</sup> 1840 (Azpeitia).

<sup>310</sup> Existe constancia de escrituras de arrendamiento anteriores a ese período.



para la gestión (muchas veces muy detallado para evitar cualquier interpretación no favorable al propietario) y el apartado de renunciaciones y obligaciones legales.

## **1.- Los sujetos**

### **1.1.- El propietario**

La principal labor del propietario con tierra disponible para su cesión es la elección de un arrendatario para una explotación. La elección, a su vez, está condicionada por el factor ocupacional de la población. Desde que se tiene constancia de los primeros contratos escritos hasta los últimos escriturados, la agricultura juega un papel decisivo en el ámbito económico del territorio. Al ser escasas las oportunidades de empleo en otros sectores, la demanda del mercado de trabajo posibilita que el propietario pueda elegir al arrendatario que cultive su explotación. Esta posibilidad de elección origina que la capacidad de trabajo y dirección del arrendatario sea un factor importante en la decisión final del arrendador. Conforme descende la demanda de tierra, descende también el interés de la inversión en la tierra y se hacen menos frecuentes los contratos escritos. Por ello, el propietario ha tenido hasta el presente siglo la oportunidad de modelar el contrato y elegir al colono.

El propietario normalmente es una persona física que actuando por sí y en su propio nombre conviene en dar en renta y arrendamiento una casa o casería y sus pertenencias a otra persona. De todos modos, también es habitual que en nombre del propietario actúe un administrador, bien por medio de una representación voluntaria a través de un poder otorgado a tal efecto<sup>311</sup>, bien por medio de una representación legal actuando en función de algún cargo tutelar por minoría de edad del propietario<sup>312</sup>. También es posible que haya varios otorgantes por la parte propietaria,

---

<sup>311</sup> 1590 (Urrechu), 1594 (Amasa), 1613 (Azcoitia, Legazpia), 1652 (Ibarra), 1760 (Elgóibar), 1830 (Hernani), 1855 (Lezo), 1880 (Beasain, Oyarzun), 1889 (Rentería).

<sup>312</sup> 1580 (Oñate), 1583 (Urrechu), 1608 (Tolosa), 1643 (Elduayen), 1660 (Irún), 1690 (Eibar), 1700 (Orio), 1700 (Olaberria), 1780 (Amézqueta), 1795 (Motrico), 1797 (Urnieta), 1815 (Tolosa), 1868 (Tolosa), 1870 (Igueldo).

como en el caso de los vinculados matrimonialmente cuando la mujer es la propietaria, al precisar licencia del marido<sup>313</sup>, los vinculados por razón de filiación<sup>314</sup>, o por ser condueños en razón de alguna herencia<sup>315</sup>.

No es posible a través de los protocolos tener un conocimiento exacto del *status* y la razón por la cual se cede en arrendamiento a un colono una finca agraria, ni éste es el lugar apropiado para ello. Pero sí que es constatable la no existencia de un único motivo común que justifique la cesión de una casería en renta y arrendamiento. En la mayor parte de los casos se debe a la inversión de capital en la tierra para mantenerlo y obtener unos ingresos seguros, pero además pueden existir otras razones que no dejen otra salida mejor al propietario que ceder las tierras que él no puede cultivar para obtener de ellas algún beneficio. Es el caso del labrador que por disponer ya de una explotación en la que trabajar, da en arrendamiento otra de la que es propietario<sup>316</sup>; el de la administración de los bienes de personas menores de edad; o el de la viuda que no puede hacerse cargo de la explotación de las fincas<sup>317</sup>, o que por su avanzada edad y "viéndose desamparada y abandonada por su nuera con quien ha vivido hasta ahora" tiene que admitir en su casería a una familia de colonos para obtener algún ingreso y subsistir como buenamente pueda<sup>318</sup>.

## 1.2.- El arrendatario

La parte arrendataria es más variada en cuanto a las distintas situaciones que se recogen en los diversos otorgamientos. Junto al que lleva la casería en "conducción por vía de arriendo"<sup>319</sup> que concurre solo al otorgamiento de la escritura,

---

<sup>313</sup> 1675 (Ataun), 1745 (Oñate), 1750 (Elgueta), 1860 (Olaberria).

<sup>314</sup> 1850 (Albiztur).

<sup>315</sup> 1721 (Urrechu), 1891 (Aya).

<sup>316</sup> 1894 (Albiztur), 1896 (Isasondo, Amézqueta, Beasain).

<sup>317</sup> 1592 (Deba).

<sup>318</sup> 1868 (Rentería).

<sup>319</sup> 1770 (Arechavaleta).

raramente mujer y en tal caso viuda<sup>320</sup>, se dan otra serie de supuestos en los que por la parte arrendataria aparecen varios sujetos intervinientes o "conductores" que siempre están unidos por algún lazo familiar de relación. Son frecuentes los casos en que los arrendatarios están unidos entre sí por el vínculo matrimonial<sup>321</sup>, y también los supuestos en los cuales existe una relación de padre a hijo<sup>322</sup>, y de suegro a yerno o hijo político<sup>323</sup>. Situaciones semejantes se plantean cuando son parte del contrato como arrendatarios el conjunto integrado por un matrimonio ya de edad mayor con un matrimonio joven formado por uno de sus descendientes<sup>324</sup>, de un matrimonio con uno de sus hijos<sup>325</sup>, de otro matrimonio con el padre de la mujer<sup>326</sup> o con un hermano de la mujer<sup>327</sup>; incluso la unión de dos hermanos para hacer frente en común a la labor agraria mediante arrendamiento<sup>328</sup>.

En todas ellas la característica principal es la relación familiar que une a los arrendatarios para aceptar un arriendo en común. De este modo es patente la presencia de un núcleo y de un interés familiar de los colonos para hacerse cargo de la casería. La referencia de dar en arrendamiento la casería al arrendatario "y a los suyos"<sup>329</sup> recogida en algún caso no es más que una confirmación del importante papel que juega la familia del colono en el cumplimiento del contrato y, lógicamente, la función que desempeña toda la familia campesina en las labores agrarias.

---

<sup>320</sup> 1721 (Irún).

<sup>321</sup> 1558 (Tolosa), 1580 (Oñate), 1582 (Cestona), 1594 (Cizúrquil), 1600 (Azcoitia), 1605 (Urrechu), 1608 (Tolosa), 1624 Amézqueta), 1668 (Berástegui), 1675 (Ataun), 1690 (Eibar), 1700 (Olaberria), 1704 (Oyarzun), 1725 (Placencia), 1745 (Oñate), 1750 (Elgueta), 1770 (Arechavaleta), 1800 (Azcoitia), 1860 (Baliarraín). El mero vínculo matrimonial siendo parte arrendataria en un contrato se hace cada vez menos habitual en el siglo XIX.

<sup>322</sup> 1789 (Soravilla, Hernani), 1795 (Motrico), 1797 (Oñate), 1805 (Oreja), 1835 (Abalcisqueta), 1845 (Cizúrquil).

<sup>323</sup> 1605 (Cerain), 1626 (Beasain), 1735 (Idiazábal), 1815 (Tolosa), 1885 (Régil).

<sup>324</sup> 1760 (Elgóibar).

<sup>325</sup> 1670 (Zumaya).

<sup>326</sup> 1730 (Azpeitia).

<sup>327</sup> 1594 (Amasa).

<sup>328</sup> 1830 (Hernani).

<sup>329</sup> 1820 (Gabiria).

En esos casos en que concurren varios sujetos por la parte arrendataria, y al igual de lo que sucede cuando concurre un fiador en el otorgamiento, como luego veremos, se establece la obligación de responder todos del cumplimiento del contrato. Es lo que se viene a recoger mediante fórmulas diplomáticas más breves o más extensas<sup>330</sup>. Las citas van reduciéndose paulatinamente: en un primer momento se consigna que en la obligación de que "ambos juntos y cada uno insolidum mancomunadamente"<sup>331</sup> responden del contrato; con posterioridad desaparece definitivamente hacia la segunda mitad del siglo XIX.

La relación parental entre el propietario y el arrendatario es muy excepcional y siempre en circunstancias extraordinarias y especiales, como el caso de una propietaria de avanzada edad que para no verse desamparada otorga un contrato de arrendamiento a favor de su nieto<sup>332</sup>, o el del propietario que encontrándose en ultramar y habiendo dejado un administrador de sus bienes cede éste la casería en arrendamiento al hijo de aquél<sup>333</sup>.

Hay que indicar por último que en algún caso se tiene la constancia derivada de la propia escritura, aunque el contrato de arrendamiento no sea el lugar natural para hacer tal indicación, de propietarios que han devenido en arrendatarios, aclarándose en un caso que ha sido por contraer deudas a las cuales no pudo hacer frente<sup>334</sup>.

### 1.3.- El fiador

---

<sup>330</sup> "Ambos juntos de mancomun e insolidum renunciando como expresamente renunciaron las leyes de duobus reis debendi la autentica presente hoc hita defide iusoribus el beneficio de la división y excursión de vienes y todas las demas leyes de la mancomunidad en la forma que en ellas y en cada una se contiene" (1795, Motrico).

<sup>331</sup> 1850 (Albiztur).

<sup>332</sup> 1868 (Rentería).

<sup>333</sup> 1880 (Oyarzun).

<sup>334</sup> 1581 (Urrechu), 1892 (Isasondo).

El colono tiene en muchas ocasiones la obligación de presentar uno o varios fiadores que garanticen el cumplimiento del contrato. La captación de estos fiadores constituye una carga suplementaria para el arrendatario, ya que garantizar el cumplimiento de un contrato, que depende en gran medida de los avatares de la agricultura, supone un riesgo a considerar seriamente por la persona que debe prestar fianza.

La presencia de fiadores en los contratos de arrendamiento es muy escasa durante el siglo XVII<sup>335</sup> y primera mitad del XVIII<sup>336</sup>. Un incremento considerable de su participación se produce en el último tercio del siglo XVIII<sup>337</sup>, pero sobre todo a lo largo del XIX<sup>338</sup>, aunque en el último cuarto del siglo pasado su presencia desaparece salvo en casos aislados<sup>339</sup>. De cualquier manera, en la mayor parte de los contratos analizados se prescinde de la figura del fiador.

Hay que subrayar el hecho de que en casi todos los supuestos en que concurre un fiador al otorgamiento del contrato, el arrendatario es una sola persona, y por lo tanto el único que se hace cargo del arrendamiento como principal obligado. Cuando por la parte arrendataria concurren varios sujetos de modo que todos a una responden del cumplimiento del acuerdo de arrendamiento, y salvo algunas excepciones<sup>340</sup>, no se requiere la presencia de ningún fiador.

De las circunstancias que se consignan en los documentos escritos se puede deducir que el fiador suele ser, por lo demás, alguien cercano al arrendatario. O bien relacionado con él por razón de parentesco, normalmente un hermano, dato que se

---

<sup>335</sup> 1660 (Irún), 1680 (Usúrbil), 1624 (Amézqueta).

<sup>336</sup> 1700 (Orio), 1721 (Irún), 1740 (Oyarzun).

<sup>337</sup> 1765 (Lazcano), 1780 (Amézqueta), 1785 (Icazteguieta), 1797 (Urnieta).

<sup>338</sup> 1800 (Irún), 1805 (Oreja), 1815 (Fuenterrabía, Tolosa), 1820 (Gabiria), 1825 (Irún), 1826 (San Sebastián), 1830 (Anzuola), 1832 (Amézqueta), 1840 (Astigarraga), 1845 (Cizúrquil, Hernani), 1849 (Abalcisqueta), 1850 (Urnieta), 1860 (Baliarraín), 1865 (San Sebastián), 1870 (Igueldo).

<sup>339</sup> 1894 (Amézqueta), 1895 (Lizarza), 1896 (Gainza).

<sup>340</sup> 1805 (Oreja), 1815 (Tolosa), 1845 (Cizúrquil), 1860 (Baliarraín).

expresa en algunas ocasiones<sup>341</sup>, o que se deduce por la coincidencia de apellidos<sup>342</sup>; o bien vinculado por amistad, según puede desprenderse de circunstancias que denotan tal relación, como la coincidencia de la vecindad, la indicación explícita de que es vecino, la ocupación de labrador, o el hecho de no saber escribir, o de no conocer el idioma castellano cuando tal circunstancia se expresa, que pone de manifiesto su similar procedencia social<sup>343</sup>. Normalmente el fiador es una única persona, aunque en ciertos casos concurren dos<sup>344</sup>.

El fiador acepta las mismas obligaciones que debe prestar el arrendatario siendo consciente del riesgo y ventura que supone para él confiar en el buen quehacer como labrador del colono y el éxito de la explotación agrícola de éste<sup>345</sup>.

Y, para asegurar el mismo nivel de responsabilidad que el arrendatario en el "fiador y llano pagador"<sup>346</sup> o "llano e insolidado fiador"<sup>347</sup>, se recoge la renuncia de "todas la leyes de la mancomunidad como en ellas y en cada una de ellas se contiene"<sup>348</sup>. El fiador se convierte en deudor solidario. De este modo el propietario asegura mejor su derecho y el cumplimiento de la prestación por el colono al poder dirigir su acción contra los dos o cada uno de ellos separadamente<sup>349</sup>.

---

<sup>341</sup> 1680 (Usúrbil), 1765 (Lazcano), 1785 (Icazteguieta), 1797 (Urnieta), 1820 (Gabiria), 1826 (San Sebastián).

<sup>342</sup> 1765 (Lazcano), 1800 (Irún), 1815 (Tolosa), 1832 (Amézqueta), 1845 (Cizúrquil), 1860 (Baliarain).

<sup>343</sup> 1624 (Amézqueta), 1660 (Irún), 1700 (Orio), 1721 (Irún), 1740 (Oyarzun), 1780 (Amézqueta), 1805 (Oreja), 1815 (Fuenterrabía), 1825 (Irún), 1830 (Anzuola), 1840 (Astigarraga), 1845 (Hernani), 1850 (Urnieta), 1865 (San Sebastián), 1870 (Igueldo), 1894 (Amézqueta).

<sup>344</sup> 1820 (Gabiria), 1845 (Cizúrquil).

<sup>345</sup> "Cerciorado del riesgo y ventura a que se expone y haciendo de caso ajeno suyo propio con renunciación del beneficio de excusión y demás favorables, ambos juntos de mancomun y cada uno de ellos por el todo e insolidum" (1870, Igueldo).

<sup>346</sup> 1800 (Irún), 1815 (Fuenterrabía), 1825 (Irún).

<sup>347</sup> 1840 (Astigarraga).

<sup>348</sup> 1624 (Amézqueta).

<sup>349</sup> "Obligándose como deudor principal y mancomunado con (-el arrendatario-) de modo que (-el propietario-) pueda dirigir su acción contra los dos o cada uno de ellos separadamente a su arbitrio y elección" (1826, San Sebastián).

Las citas diplomáticas cada vez serán más escuetas y breves con el transcurso de los años: "Con renunciación que hacen de los beneficios de escusión, división y demás favorables, cada fiador y su principal se obligan de mancomun e insolidum"<sup>350</sup>.

Esta renuncia del fiador de "las leyes de la escusión citacion y otra diligencia alguna en los bienes del principal aunque de derecho se requiera y sea necesario"<sup>351</sup> tiene su fundamento en las Partidas. Concretamente en la Partida 5ª, título 12, ley 9: "estando presente el principal deudor, debe ser demandado antes que sus fiadores; y éstos lo serán después que aquel no tenga de que pagar (...)"; es decir, el fiador no puede ser demandado antes que el deudor principal. De esta forma, y en conformidad con la Partida 5ª, título 12, ley 8, el deudor principal y el fiador de mancomun, obligándose cada uno al todo, posibilita que el acreedor pueda demandar a cada uno de por sí toda la deuda.

De todos modos, y a pesar de ser lo expuesto lo habitual en casi todos los casos, siempre se encuentra alguna excepción que, según la sabiduría popular, confirma dicha regla<sup>352</sup>.

## **2.- El objeto**

En los protocolos notariales existe todo tipo de arrendamientos cuyo objeto puede ser de lo más variado<sup>353</sup>. De entre ellos el objeto de nuestro estudio son los

---

<sup>350</sup> 1894 (Amézqueta).

<sup>351</sup> 1860 (Baliarraín).

<sup>352</sup> 1845 (Cizúrquil): "Dieron por sus fiadores llanos pagadores y cumplidores a (...) quienes estando así bien presentes, enterados del riesgo a que se exponen y abenturan digeron que se sontituyen por tales, obligandose como se obligan a lo mismo que sus principales (...) quedan obligados, haciendo suya propia la obligación agena que la reciben en si bajo su responsabilidad en virtud de esta fianza simple que se otorgan para que en el caso de no cumplir sus principales, verificada la escusión de sus vienes pueda el dueño de la casa viar contra los de los fiadores".

<sup>353</sup> Casa, casería, casa solar, casilla, vivienda de la casa, sobrados de la casa, habitación, aposentos, desván, mesón, posada, casa posada, casa armería, casa concejil, tierra, huerta, heredad, pastos, cuadra, herida (paraje para caza de cetrería), nevera, ría para pesca con redes, ganado, sociedad de ganado, arrendamiento y compañía

caseríos, es decir, aquellas explotaciones agrarias que cuentan con vivienda y tierras vinculadas a dicha casa, porque constituyen el objeto de arrendamiento rústico más típico y extendido en el territorio de Guipúzcoa, y que ha perdurado hasta nuestros días.

Los términos de casa y casería con una serie de tierras vinculadas a ella, denominados pertenecidos, aparecen ya en los primeros contratos de arrendamiento comentados. El objeto del arrendamiento incluye, teniendo en cuenta la postura de análisis adoptada, siempre una casa, que además de vivienda cumple la función de ser un espacio cubierto a disposición de la explotación para almacenaje y estabulación del ganado, y una serie de fincas anejas de distinto tipo y régimen.

Lo más habitual es la referencia, por lo tanto, a la casa o casería/o y a sus tierras y pertenecidos en general. Pero en ocasiones se detallan los tipos de tierras que se dan en arrendamiento. Estas pueden ser: "tierras" o "heredades sembradías" o "labrantías", y alguna vez "de pan llevar" y "baldías", "manzanales", "castañales", "frutales", "robleales", "prados" y "pastos"<sup>354</sup>. En ocasiones se explicita que a ellas van anejas una serie de derechos: "entradas y salidas", "usos y costumbres" y "derechos y servidumbres que tiene y le pertenecen de cualquiera manera"<sup>355</sup>.

Hay que recalcar de los distintos tipos de heredades a las que se hace mención, la trascendencia, junto con las tierras sembradías, de los manzanales y de los castañales, debido, sin duda, a su importancia como frutales de primer orden en la necesidad cotidiana y alimentaria en la vida del labrador y campesino guipuzcoano; y asimismo, aunque en menor medida, del robleal<sup>356</sup>.

---

de vacas, cabras u ovejas, molino, maquilage del molino, herrería, fragua, martinete, tejería, horno, lagares, bodega y cubas, tienda, lonja, provisión de vino, aceite o carne, servicios, frutos beneficios, frutos y primicias, renta del rector, barrera provincial, peage provincial, etc.

<sup>354</sup> 1580 (Oñate), 1590 (Urrechu), 1605 (Urrechu, Cerain), 1613 (Urrechu, Azcoitia), 1625 (Ordicia), 1645 (Elduayen), 1692 (Idiazábal), 1704 (Oyarzun), 1721 (Irún), 1736 (Zumárraga), 1789 (Soravilla), 1800 (Irún).

<sup>355</sup> 1581 (Urrechu), 1605 (Urrechu), 1755 (Orio).

<sup>356</sup> El castañal, junto con el robleal, además del aprovechamiento de sus frutos, abastece al colono de la hoja necesaria para la producción posterior de estiércol que sirva para abono de la tierra.



Al referirse de modo general a toda la casería, sobre todo cuando se impone la condición del cuidado de la casería que se comenta más adelante, se está hablando de los distintos elementos que la integran. De este modo, y teniendo en cuenta distintas citas, hay que distinguir entre: la casa; el campo y las tierras labrantías o heredades sembradías; el arbolado o manzanales en los períodos anteriores al siglo XIX; y el monte<sup>357</sup>. Cada elemento es susceptible de tener un aprovechamiento y por ello puede tener un tratamiento específico. El régimen distinto de cada elemento se refleja en las distintas modalidades de entregas que se realizan en concepto de renta, aunque en la misma también se pueden dar por incluidos todos o algunos de los aprovechamientos. La diversidad de elementos también se manifiesta en las variadas actividades y trabajos que realiza el colono durante la vigencia del contrato, siempre en beneficio y mejora de esos elementos que integran la casería.

Por último, no podemos dejar de reseñar el hecho de la división de explotaciones, es decir, la confluencia de dos o más familias arrendatarias en un mismo caserío. De este modo, surgen explotaciones distintas en lo que debiera ser una finca agrícola unitaria, que reportan así un mayor beneficio al propietario. El fenómeno es detectado ya en las escrituras analizadas de fecha más temprana<sup>358</sup> y tiene su auge a finales del siglo XVIII y a lo largo de todo el XIX. En esta época es frecuente encontrarse con caseríos divididos en dos explotaciones distintas, y aun en tres o hasta cuatro porciones, consecuencia lógica de la fuerte demanda de tierra por la clase campesina y de la necesidad de acomodar ocupacionalmente a la cada vez mayor población del territorio.

### **3.- La duración del contrato**

#### **3.1.- El plazo**

---

<sup>357</sup> 1595 (Cestona), 1613 (Urrechu), 1643 (Elduayen), 1800 (Irún), 1845 (Astigarraga, Hernani), 1848 (San Sebastián), 1840 (Astigarraga).

<sup>358</sup> 1594 (Amasa), 1690 (Eibar).

Los arrendamientos de fincas rústicas en Guipúzcoa se caracterizan por ser contratos de corta duración, al menos vistos desde los parámetros actuales, ya que la noción del tiempo varía en el transcurso de la historia en relación a la calidad, expectativa y media de vida de los miembros de la sociedad.

En la segunda mitad del siglo XVI la duración del contrato de "renta y arrendamiento" es muy variable de un caso a otro, existiendo contratos de entre dos y ocho años, incluso alguno de diez años, aunque es el convenio de cuatro años el que se presenta en mayor número de ocasiones. A partir de finales de siglo y, sobre todo, a lo largo del XVII lo más habitual son los contratos de seis años, que es la duración de la mayoría de los acuerdos arrendaticios rústicos de dicho siglo. El establecimiento de un período relacional de cuatro años se restringe a una proporción bastante menor, y como es lógico se encuentran asimismo contratos cuya duración es de uno, dos, tres, cinco, ocho y hasta nueve años.

El arrendamiento, según la expresión habitual utilizada, "por tiempo y espacio" de nueve años<sup>359</sup>, constituye la regla general durante todo el siglo XVIII y la primera mitad del XIX, terminando el arriendo "cogidos nueve frutos o cosechas"<sup>360</sup>. En este período también es normal encontrar convenios que establecen un lapso de tiempo de seis años, siendo menos los casos que prevén otra duración para el contrato. Estos, girando en torno a las cifras reseñadas, pueden ser de ocho, siete o cinco años, siendo muy poco habituales los arrendamientos inferiores a ese último lapso de tiempo. Se observa, por lo tanto, una notable elevación del tiempo de la relación obligacional en esta etapa.

A partir de la primera mitad del siglo XIX se constata que los plazos establecidos empiezan a ser más variables respecto de la regla general. Se produce una tendencia a la baja que sitúa a la mayor parte de los contratos con una duración

---

<sup>359</sup> El plazo de nueve años parece que sea una precaución ante la ley 18 del título 29 de la Partida 3. Es por ello que en ocasiones se recoge que el colono debe dejar la casería al finalizar el contrato "sin alegar derecho de propiedad ni posesión" (1613, Azcoitia).

<sup>360</sup> 1785 (Icazteguieta).

de cinco o seis años. También hay contratos de duración inferior a la normal, en la franja de tres o cuatro años. Todavía aparece el plazo de duración de ocho o nueve años, o más extraordinariamente de doce o veinte, pero que van vinculados a una obligación de mejora como compensación a tan larga estabilidad<sup>361</sup>. En el último tercio de siglo es mayoritario y predominante nuevamente el plazo de duración de seis años.

Es en este siglo cuando se manifiesta más claramente la libertad estipuladora con predominio del propietario sobre el arrendatario. Ello da origen, aunque no sea la más usual en los contratos escritos, a relaciones contractuales en las que la duración queda indeterminada y sin término fijo a voluntad del propietario, quien de esta forma puede despedir sin causa al arrendatario al finalizar cualquiera de los años de cumplimiento del arriendo<sup>362</sup>.

### **3.2.- El año agrícola**

El inicio de la vigencia de las estipulaciones contractuales y su finalización son de fecha a fecha de un año dado a otro posterior. La actividad agraria se divide en ciclos anuales en los cuales se disfruta de la explotación para sacarla el mayor aprovechamiento posible. Ese período de tiempo se denomina año agrícola, período en el cual se cierra un ciclo para dar comienzo a otro. En los arrendamientos es donde mayor importancia tiene el concepto de año agrícola, pues determina el inicio del contrato y la fecha de finalización del mismo.

El inicio y final del año agrícola ha sido marcado por el agricultor guipuzcoano en tres fechas: el día veintinueve de septiembre (día de San Miguel), el día uno de noviembre (día de Todos los Santos) y el día once de noviembre (día de San Martín). Sólo en supuestos muy específicos, y muy raramente, se utilizan otras fechas: el

---

<sup>361</sup> 1896 (Beasain).

<sup>362</sup> 1820 (Gabiria), 1845 (Astigarraga), 1880 (Beasain), 1889 (Rentería), 1896 (Hernani).

quince de agosto (día de Nuestra Señora), veinticuatro de diciembre (víspera de Navidad) o la misma fecha de otorgamiento de la escritura.

En la segunda mitad del siglo XVI las fechas manejadas por los otorgantes de contratos ante escribano son el día de San Miguel y el día de Todos los Santos indistintamente y sin preferencia general por uno u otro. A partir del siglo XVII la fecha de San Martín se impone en la mayor parte de los supuestos, aunque sigue siendo asimismo normal la estipulación, para el inicio y finalización de la relación arrendaticia, del día de San Miguel o del día de Todos los Santos. La tendencia favorable a iniciar y finalizar los contratos de arriendo el día de San Martín, once de noviembre, se consolida durante el siglo XVIII y se impone como regla general, casi sin excepción, durante el XIX. El día de San Miguel es utilizado todavía en el siglo XVIII pero desaparece prácticamente en el XIX. El día de Todos los Santos es elegido aún en algunos casos como punto de arranque del contrato a lo largo de los siglos XVIII y XIX pero cada vez con menos frecuencia, de modo que para mediados del siglo pasado prácticamente cae en desuso. Este desplazamiento de la fecha tiene relación indudable con la progresiva entrada del maíz en el campo guipuzcoano, cuya recolección, entre los meses de octubre y noviembre, hace retrasar el fin y posterior comienzo del año agrícola a la fecha de San Martín.

La entrada efectiva en el disfrute y goce del arrendamiento se produce en el citado día del inicio del año agrícola, siendo costumbre explicitar en la escritura esa circunstancia<sup>363</sup>. Si la fecha de otorgamiento del contrato es anterior se hacen habituales expresiones como "que comenzarán a correr desde (...)"<sup>364</sup>, o "que empezarán a correr el día (...)"<sup>365</sup>, y más expresamente "se hará cargo (...) desde primero de noviembre de este presente año"<sup>366</sup>; si la fecha de otorgamiento, por contra, es posterior, lo más usual es el empleo de la expresión "que principiaron a

---

<sup>363</sup> 1594 (Amasa).

<sup>364</sup> 1613 (Azcoitia).

<sup>365</sup> 1790 (Placencia).

<sup>366</sup> 1810 (Iciar).

correr y contarse por (...)”<sup>367</sup>.

Cuestión no determinada en todos los supuestos es si el día último del arriendo incluye la misma fecha del inicio, o está excluida; es decir, si los arrendamientos finalizan la víspera de los días de San Miguel, Todos los Santos o San Martín, o si en dichos días, dependiendo de cada caso, puede el colono seguir en el disfrute de la finca hasta el transcurso completo del día señalado. Las expresiones utilizadas dan lugar a que puedan suscitarse dudas acerca de su alcance efectivo. Hasta el día, mismo día, igual día, otro igual día<sup>368</sup>; se cumplirán, finalizarán, concluirán, acabarán otro tal día, en igual día, por otro igual día, en igual día y mes, en igual día del año<sup>369</sup>; o, simplemente, en igual día y mes fenecerá<sup>370</sup>, son términos que originan ambigüedad en su interpretación.

Hay que sostener que esa misma fecha del último año de igual día y mes en que se inicia el contrato queda excluida del disfrute de la explotación. Varias son las razones para mantener esta afirmación. Por un lado, hay que indicar que la mayor parte de los contratos no indican ningún tipo de referencia al respecto, es decir, no explicitan nada de la fecha de finalización del arriendo, consignando únicamente el día del inicio y la duración de la relación contractual. Se entiende, por lo tanto, que dichos arriendos tienen su fin al acabar el año agrícola en curso, es decir, si el año agrícola comienza un determinado día inclusive, acaba la víspera de dicho día del año posterior inmediato, en razón de que el nuevo año agrícola comienza en la misma fecha y el anterior tiene que estar ya finalizado. Sólo de esta manera podrá un nuevo arrendatario entrar en el disfrute del arriendo en la fecha que marca el inicio del nuevo año agrícola.

---

<sup>367</sup> 1850 (Albítur).

<sup>368</sup> 1580 (Oñate), 1700 (Olaberria), 1780 (Amézqueta), 1845 (Hernani).

<sup>369</sup> 1785 (Icazteguieta), 1789 (Soravilla), 1790 (Placencia), 1800 (Irún), 1810 (Iciar), 1825 (Irún), 1835 (Abalcisqueta), 1840 (Azpeitia, Astigarraga), 1845 (Cizúrquil), 1849 (Abalcisqueta), 1860 (Olaberria), 1874 (Orio), 1875 (Lizarza), 1892 (11 caserías), 1896 (Amézqueta).

<sup>370</sup> 1850 (Urnieta).

La confirmación de lo expuesto en el precedente párrafo viene dada por el hecho de que en muchos de los contratos escritos consultados se dispone expresamente que para dicho día que marca el inicio del año agrícola debe el colono dejar a disposición del propietario la finca. Así, se expresa claramente que al fin del plazo estipulado, y concluida o cumplida la duración del arrendamiento ha de dejar libre, desembarazada y desocupada la casa o casería y sus pertenecidos a la disposición y voluntad de su dueño o quien su derecho tuviere<sup>371</sup>. Esto es, el día de finalización, en referencia a igual día del año del inicio del contrato, quedará a disposición del propietario, libre y desocupada<sup>372</sup>. Sólo de este modo, y en su caso, logrará "que el nuevo arrendatario pueda entrar a su cultivo y manejo conforme a la costumbre de esta provincia"<sup>373</sup>.

Por otro lado, en algunos supuestos se establece expresamente que el disfrute finaliza la víspera del día del comienzo del año agrícola. En unas ocasiones se indica que será hasta otro tal día exclusive<sup>374</sup>, o que el arriendo concluirá en víspera de igual día y mes<sup>375</sup>. En otras se consigna la duración claramente desde el once de noviembre de un determinado año hasta el diez de noviembre de otro posterior<sup>376</sup>.

### 3.3.- La continuación y sucesión en el arrendamiento

En un estudio sobre la localidad de Rentería durante el período de 1750 a 1845, CRUZ MUNDET, tras realizar el seguimiento de diversas familias arrendatarias en el arrendamiento de un mismo caserío, concluye que en el setenta y dos por ciento

---

<sup>371</sup> 1583 (Urrechu), 1613 (Legazpia), 1745 (Oñate), 1795 (Motrico), 1800 (Irún), 1815 (Fuenterrabía), 1825 (Irún), 1826 (San Sebastián), 1830 (Anzuola).

<sup>372</sup> 1840 (Azpeitia).

<sup>373</sup> 1810 (Iciar).

<sup>374</sup> 1704 (Oyarzun).

<sup>375</sup> 1815 (Tolosa), 1850 (Albítur), 1868 (Tolosa), 1870 (Igueldo), 1890 (Astigarraga).

<sup>376</sup> 1848 (San Sebastián), 1880 (Abalcisqueta), 1885 (Régil), 1891 (Aya), 1894 (Albítur, Amézqueta), 1896 (Tolosa).

de los casos los colonos se mantuvieron por períodos inferiores a los veinte años, y los que mantenían el arriendo de forma estable eran todos labradores acomodados, siendo tal estabilidad, por lo tanto, patrimonio de una minoría privilegiada<sup>377</sup>. Del seguimiento parcial de escrituras de arrendamiento de algunos caseríos que se ha podido hacer, se constata también el mismo fenómeno de cambio continuado y poca estabilidad del arrendatario aun cuando el propietario siga siendo la misma persona<sup>378</sup>.

El análisis de los propios contratos escritos no permite extraer una conclusión sobre el hecho real de la continuación del arrendatario tras la finalización del mismo en la misma casería con otro contrato escrito o verbal. En la mayoría de los casos no hay forma de saber la situación anterior del arrendatario. Y en algunos pocos casos se puede deducir que el colono otorgante del contrato escrito no es arrendatario anterior de la casería<sup>379</sup>, lo cual denota la movilidad de los colonos<sup>380</sup>. En otros, más numerosos que los anteriores, se hace constar de una u otra manera la circunstancia de que el otorgante es el mismo arrendatario anterior<sup>381</sup>, abundando estas referencias sobre todo en la última mitad del siglo XIX<sup>382</sup>, por lo que se puede afirmar que la renovación del contrato y el otorgamiento de uno nuevo es también una práctica relativamente frecuente, lo cual resalta asimismo el carácter siempre temporal del contrato de arrendamiento y la necesidad de plasmar con claridad las condiciones de la relación jurídica arrendaticia.

---

<sup>377</sup> CRUZ MUNDET, *Rentería, cit.*, pp. 408, 411 y 475.

<sup>378</sup> Caserías Izaguirre de Isasondo (1700, 1705, 1711, 1726, 1788), Toledobitarte de Amézqueta (1717, 1758, 1763, 1773, 1790, 1792, 1793) y Sasiingaratebarrena de Abalcisqueta (1826, 1832, 1835, 1880).

<sup>379</sup> 1789 (Soravilla), 1830 (Anzuola), 1850 (Albízur), 1860 (Baliarraín), 1865 (San Sebastián).

<sup>380</sup> Como el de un arrendatario que en 1583 (Urrechu) nos aparece como otorgante de un contrato de una casería, y en 1590 (Urrechu) como otorgante, también en calidad de colono, de otra distinta.

<sup>381</sup> 1603 (Ezquioga), 1715 (Gabiria), 1721 (Urrechu), 1725 (Placencia), 1760 (Elgóibar), 1789 (Soravilla, Hernani), 1797 (Urnieta), 1815 (Tolosa), 1820 (Gabiria).

<sup>382</sup> 1840 (Azpeitia), 1845 (Astigaraga), 1850 (Urnieta), 1855 (Lezo, Abalcisqueta), 1860 (Olaberria), 1868 (Tolosa), 1870 (Igueldo), 1880 (Beasain), 1880 (Abalcisqueta), 1885 (Régil), 1889 (Rentería), 1892 (11 arrendamientos), 1896 (Tolosa, Hernani).

Si la continuación del arrendatario anterior se presenta como una cuestión de hecho, de derecho no tiene aquél ninguna facultad que le ampare en relación a su continuidad en el arriendo. Tal y como se comenta más adelante, es obligación del arrendatario dejar libre y a disposición del propietario la finca al finalizar el contrato, "sin ningún derecho de continuar"<sup>383</sup>, es decir, "sin acción ni preferencia en la continuación del arriendo en el caso de resistencia de parte del dueño o dueña que a la sazón fuere"<sup>384</sup>.

En cuanto a la sucesión *mortis causa* ordenada por el propio arrendatario de sus derechos y obligaciones sobre el arriendo durante la vigencia del contrato, CRUZ MUNDET señala que "ni uno solo de los testamentos, ni uno solo de los contratos matrimoniales suscritos entre los inquilinos de larga duración, contemplaba la sucesión en el mismo, por cuanto era potestad del dueño (...). Jamás el inquilino hizo uso de un supuesto derecho, inexistente, cual es el de transmitir el disfrute del arriendo, que es personal y caía fuera de su competencia. Como ya hemos visto, su máxima aspiración consistía en pactar que, en caso de fallecer el inquilino durante el período de contrato, continuase su familia en el disfrute del mismo hasta prescribir el plazo; momento a partir del cual quedaba al arbitrio del amo hacer o no uno nuevo"<sup>385</sup>.

Tal ausencia de derecho sucesorio sobre el contrato de arrendamiento justifica la presencia de varios sujetos en la parte arrendataria. De este modo, ante el eventual fallecimiento de uno de ellos, los demás pueden continuar con la relación arrendaticia, y evitar tener que solicitar un nuevo contrato de arrendamiento al propietario para poder continuar con la explotación de la casería<sup>386</sup>. En pocos casos se hace mención al derecho de suceder en el arriendo por el fallecimiento del arrendatario, derecho reconocido a sus familiares<sup>387</sup>.

---

<sup>383</sup> 1826 (San Sebastián).

<sup>384</sup> 1825 (Irún).

<sup>385</sup> CRUZ MUNDET, *Rentería, cit.*, p. 411.

<sup>386</sup> 1700 (Orio).

<sup>387</sup> 1835 (Abalcisqueta), 1855 (Abalcisqueta), 1860 (Baliarraín).



Solamente en un caso se consigna la condición expresa de no tener posibilidad de reemplazar a la persona de los otorgantes arrendatarios, que son tres, por cualquier otra: "que no aian de sostituir esta escritura en ninguna persona"<sup>388</sup>. La importancia del otorgamiento del arrendamiento basado en las dotes de capacidad de las personas justifica que el propietario mantenga la mayor libertad dispositiva posible y adopta asimismo las medidas oportunas en materia de subarriendo, tal y como se detalla posteriormente.

Por contra, en dos contratos de finales del siglo XIX es admitida la posibilidad de la sucesión del arrendatario otorgante, ya que los mismos se otorgan a favor de los arrendatarios "o quien les suceda en su derecho"<sup>389</sup>. En ningún otro caso se han hallado referencias sobre la sucesión en el derecho del arrendatario. En definitiva, si se pretende que un descendiente del arrendatario continúe con el arriendo, hay que otorgar otro contrato de arrendamiento distinto, como en el supuesto en que hasta el fin del año agrícola pasado trajo la casería en arriendo el padre, y desde entonces el hijo, lo cual se eleva a escritura pública<sup>390</sup>.

#### **4.- La renta a pagar**

La renta constituye algo más que la mera entrega de la contraprestación debida por la cesión del aprovechamiento de la explotación. Es el eje que separa a los pagadores de los perceptores, con implicaciones, más allá del campo económico, en el campo social. Lo que se debe es algo más que una cuantía valorable económicamente; la renta incluye conceptos que van más allá de lo puramente económico y se adentran incluso en el plano de la prestación personal, y de la necesidad de las buenas relaciones personales para el mantenimiento del arriendo.

---

<sup>388</sup> 1730 (Azpeitia).

<sup>389</sup> 1880 (Abalcisqueta), 1890 (Astigarraga).

<sup>390</sup> 1896 (Hernani).

#### **4.1.- Ambito**

En los contratos de arrendamiento se establecen distintos regímenes reguladores para los diversos aprovechamientos de los que es susceptible la casería. Junto con la actividad propiamente agrícola, el caserío engloba también actividades pecuarias y forestales que reciben un tratamiento específico dentro del contrato.

Hasta finales del siglo XVIII la mayor parte de los acuerdos incluye un convenio sobre sociedad de ganados a media ganancia y pérdida de ganado vacuno o lanar. Tan sólo a partir de esas fechas decae dicha práctica y el aprovechamiento pecuario se engloba dentro del contrato general de arrendamiento. La pequeña actividad pecuaria de aves y puercos también se refleja en muchas ocasiones. Los aprovechamientos derivados del arbolado, tanto de producción frutal como forestal, constituyen asimismo un foco de atención especial y cuidada regulación.

Es por ello que la renta establecida en los contratos escritos no se refiere exclusivamente a los aprovechamientos agrícolas estrictamente, sino que abarca diversas especies de entregas correspondientes a los distintos tipos de aprovechamientos de que es susceptible la finca arrendada. Solamente a partir del siglo XIX los aprovechamientos pecuarios y los aprovechamientos secundarios del arbolado, sin incluir en ningún caso los aprovechamientos forestales, se engloban, junto con el aprovechamiento agrícola, en una renta simplificada y unitaria.

Las entregas en concepto de renta reflejan los aprovechamientos de que es susceptible la casería dada en arriendo; dependen de la "renta de dicha casa y su pertenecido de tierras sembradías y manzanales"<sup>391</sup>, y en su caso de los aprovechamientos pecuarios mayores y menores.

#### **4.2.- Forma de la renta**

---

<sup>391</sup> 1800 (Irún).

La renta puede pactarse en metálico o en especie, o puede ser mixta. La renta en dinero presenta la dificultad de tener que convertir el producto en metálico, de forma que el cultivador puede quedar en un estado de indefensión a merced del mercado, de los especuladores y de las fuerzas mayores como guerras y malas cosechas. La dificultad del pago en metálico, por los problemas de escasa circulación monetaria entre el campesinado y las trabas derivadas de la venta de productos, hace desarrollar otras modalidades de pago, como son la entrega de productos, e incluso trabajos y actividades en favor de la propiedad.

Durante los siglos XVI y XVII la renta se conviene en dinero o en especie, siendo mayoritaria la opción por la renta en "dinero metálico y sonante"<sup>392</sup> en todo el territorio a partir del XVII.

Para el pago en especie se utiliza el trigo, que a veces puede ir acompañado de algún otro cereal como el mijo, el centeno o la avena hasta principios del siglo XVII, y del maíz a partir de mediados del citado siglo<sup>393</sup>, o de haba en algún caso<sup>394</sup>.

A partir de finales del siglo XVII aparecen las rentas mixtas estipuladas en dinero y en especie compuesta por trigo y/o maíz<sup>395</sup>. La renta pactada sólo en especie es la excepción hasta finales del indicado siglo, donde se abre un período en el que es más habitual<sup>396</sup>, aunque siempre minoritario ante las rentas mixtas o en dinero.

La renta mixta predomina a lo largo de todo el siglo XIX, y las convenidas

---

<sup>392</sup> 1820 (Gabiria).

<sup>393</sup> 1558 (Tolosa), 1570 (Urrechu), 1582 (Cestona), 1583 (Urrechu), 1592 (Cestona), 1600 (Azcoitia), 1605 (Urrechu), 1613 (Azcoitia, Legazpia), 1635 (Azcoitia), 1650 (Azpeitia).

<sup>394</sup> 1705 (Beasain)).

<sup>395</sup> 1690 (Eibar), 1705 (Beasain).

<sup>396</sup> 1725 (Placencia), 1760 (Elgóibar), 1775 (Azpeitia), 1789 (Soravilla, Hernani), 1795 (Motrico), 1797 (Oñate), 1800 (Azcoitia),

exclusivamente en especie son casos aislados<sup>397</sup>. La tendencia a estipular la renta sólo "en metálico usual y corriente con exclusión de todo papel moneda creado y por crear y de cualquiera otra especie diferente"<sup>398</sup> se afianza en el último cuarto del siglo XIX; el pago se efectúa en dinero descartando otra cosa o especie<sup>399</sup>, en monedas de oro o plata, y finalmente aceptando los "billetes del Banco de España al curso corriente"<sup>400</sup>.

Cuando en la prestación que debe pagar el colono se contiene el trigo como especie, se recogen normalmente referencias expresas sobre la calidad que debe tener para la satisfacción de la deuda. El trigo ha de ser, por supuesto, "en su especie", que normalmente será "de la casa o en su defecto del país", y ha de ser "de dar y tomar", es decir, apropiado para venderlo en el mercado, para lo cual se exige que sea "bueno" o "de buena calidad" y "bien acondicionado", es decir, "trillado", "venteadado", "seco" y "limpio de polvo y paja"; y por supuesto, las cantidades han de ser "bien medidas" o "de buena medida real"<sup>401</sup>. Sobre la calidad del maíz a entregar, normalmente no se hacen precisiones, sin duda por su menor importancia comercial; a veces, y siguiendo las cualidades del trigo a entregar, se dice que habrá de ser "limpiado y venteadado"<sup>402</sup>, y otras que habrá de entregarse "en caveza con su oja en ella conforme se vaia recojiendo y se practica en esta villa"<sup>403</sup>.

### 4.3.- La cuantía de la renta

---

<sup>397</sup> 1855 (Abalcisqueta).

<sup>398</sup> 1855 (Lezo), 1865 (San Sebastián).

<sup>399</sup> 1865 (San Sebastián), 1868 (Rentería), 1880 (Oyarzun), 1870 (Igueldo), 1875 (Lizarza), 1885 (Régil), 1890 (Astigarraga), 1891 (Aya), 1892 (Isasondo), 1894 (Amézqueta).

<sup>400</sup> 1894 (Albítur).

<sup>401</sup> 1583 (Urrechu), 1613 (Azcoitia), 1705 (Beasain), 1725 (Placencia), 1775 (Azpeitia), 1770 (Arechavaleta), 1789 (Soravilla, Hernani), 1795 (Motrico), 1800 (Azcoitia), 1810 (Iciar), 1815 (Tolosa), 1830 (Anzuola), 1850 (Urnieta, Albítur), 1868 (Tolosa), 1892 (11 arrendamientos).

<sup>402</sup> 1725 (Placencia).

<sup>403</sup> 1789 (Hernani).

La cuantía de la renta se fija en proporción a la productividad de las tierras cuyo aprovechamiento se cede en arriendo. Las cantidades varían, por lo tanto, de un caso a otro, pero las cifras manejadas ponen de manifiesto las posibilidades de explotación que tienen los caseríos del territorio de Guipúzcoa, y sobre todo el ámbito de regulación legal en el que quedan enmarcados al amparo de la posterior legislación protectora especial de arrendamientos rústicos. No se trata de hacer ningún estudio exhaustivo, ni de formular un balance de la relación entre la capacidad productiva y la carga que supone la renta para el productor, sino solamente de ofrecer ciertas referencias generales que nos delimiten de modo panorámico el ámbito económico en el que se desenvuelven estos arrendamientos.

En cuanto a las rentas pagadas únicamente en dinero, debe señalarse que lógicamente hay variedad de monedas y de material de las mismas. En la segunda mitad del siglo XVI la renta estipulada en dinero varía entre los seis y los doce ducados. Es más variable la situación en los siglos XVII y XVIII donde se hallan rentas que van desde los doce hasta los sesenta ducados de vellón<sup>404</sup>, pero situándose la mayoría en la franja de quince a cuarenta ducados de vellón. En el XIX, y también de forma aproximativa traduciendo a reales, la cifra varía, yendo al alza conforme pasan los años, entre los cuatrocientos y los mil reales, con algún caso fuera de lo normal<sup>405</sup>. A final de siglo, e igualmente salvo alguna excepción<sup>406</sup>, la mayoría de las rentas estipuladas sólo en dinero se sitúan entre las doscientas cincuenta y las cuatrocientas pesetas.

Respecto a las especies de cereal y gramíneas utilizadas para fijar la renta, y excepción hecha del uso del cuartal en algún caso del siglo XVI<sup>407</sup>, la unidad utilizada en su medición es la fanega<sup>408</sup>. Las seis fanegas de cereal de renta mínima,

---

<sup>404</sup> 1675 (Ataun).

<sup>405</sup> 200'5 ducados (1805, Oreja).

<sup>406</sup> 700 pesetas (1894, Albíztur).

<sup>407</sup> 1558 (Tolosa). Un cuartal equivale a cinco litros y seis decilitros de árido.

<sup>408</sup> Denominada también "anega" en los siglos XVI y XVII. En 1730 (Azpeitia) se hace referencia a "fanegas de trigo en la medida antigua". Conforme la medida utilizada en Castilla, una fanega equivale a cincuenta y cinco litros

observada en el siglo XVI<sup>409</sup>, se eleva a una cifra de diez a doce en las épocas posteriores, con un máximo de cuarenta y ocho fanegas<sup>410</sup>, aunque siendo minoría las que pasan de treinta fanegas de cereal de renta<sup>411</sup>. Como casos excepcionales se encuentran los contratos en los cuales se estipula el pago como renta de una parte de la cosecha obtenida "de todo género de ceveras que cogiere"<sup>412</sup>.

Las rentas mixtas son más difíciles de comparar al no tener constancia del mayor o menor peso específico de cada forma de renta en la cuantía final. De todas formas, y también de modo orientativo, cabe señalar que la cuantía mínima de especie, tres fanegas, se complementa con una cuantía en dinero de once ducados y un tercio<sup>413</sup>, y que la cuantía mínima de metálico, siete ducados, se complementa con una cuantía en especie de veintidós y media fanegas<sup>414</sup>; y que la cuantía máxima de especie, veintisiete fanegas, se complementa con una cuantía en dinero de doce ducados<sup>415</sup>, y que la cuantía máxima de metálico, setenta ducados, se complementa con una cuantía en especie de cuatro fanegas<sup>416</sup>. En una escritura donde se recogen diversos arrendamientos de distintos caseríos a finales del siglo XIX, la renta debida en especie oscila entre siete y media y veintiuna fanegas de trigo, acompañada de cuatro o cinco fanegas de maíz en la mayoría de los casos, y la renta en dinero metálico se sitúa entre las noventa y nueve y las doscientas setenta y cinco

---

y medio de árido. En 1895 (Lizarza) se equiparan 12 fanegas con 6 hectolitros y 63 litros; por lo tanto, una fanega equivale a 55'25 litros. En 1896 (Gainza) se equiparan 10 fanegas con 553 litros, y 4 celemines con 13'84 centilitros; de modo que, una fanega equivale a 55'3 litros y un celemin a 3'46 centilitros. La STS 29 abril 1955 dice que "la renta actual estipulada fue la de 1.903 kilogramos de trigo y 1.452 de cebada (...), equivalente, según esto, a cuarenta y cuatro fanegas de trigo e igual de cebada"; equipara una fanega a cuarenta y tres kilogramos.

Sobre su valor, en 1850 (Urnieta) se valora una fanega en cuarenta reales.

<sup>409</sup> 1582 (Cestona), 1592 (Cestona).

<sup>410</sup> 1789 (Soravilla).

<sup>411</sup> 1650 (Azpeitia), 1775 (Azpeitia).

<sup>412</sup> "En las tierras que estercolare (...) de cuatro anegas uno, y de las que cogiere sin estercolar en el dicho ejido de cinco anegas uno, sacados diezmos y primicias", y para lo cual estará presente el dueño a la hora de desgranar (1613, Azcoitia). "Que por la renta (...) haian de entregar (...) la mitad integra de todo el trigo, maiz y manzana que hubiere y se recogiese anualmente en todas las nominadas tierras y heredades de dicha casería" (1789, Hernani).

<sup>413</sup> 1780 (Amézqueta).

<sup>414</sup> 1770 (Arechavaleta).

<sup>415</sup> 1810 (Iciar).

pesetas<sup>417</sup>. En dos casos de renta mixta del último año consultable hasta el momento, uno es de doscientas dieciséis pesetas y diez fanegas de trigo, y el otro de ciento veinte pesetas y doce fanegas de trigo<sup>418</sup>.

#### 4.4.- La fecha y lugar de pago

La renta siempre es anual, "en cada año", "al fin de cada un año" o "al vencimiento de cada año de duración". El pago completo del año se realiza al cumplirse cada anualidad del contrato, salvo en algunos casos aislados en que el pago de la renta anual se desglosa en dos plazos semestrales<sup>419</sup>.

La fecha en que se hace el pago de la renta varía en función de la naturaleza de ésta. Las rentas que contemplan la entrega de dinero en metálico se realizan normalmente en la misma fecha de inicio y fin del contrato, ya que se paga a anualidad cumplida o fin de cada año de arriendo. De este modo las rentas en dinero son pagaderas "de San Martín a San Martín"<sup>420</sup>, o "de San Miguel a San Miguel"<sup>421</sup>, y en su caso también el día de Todos los Santos. Existe alguna ocasión en que, a pesar de ser el once de noviembre el momento de inicio y finalización del arriendo, se estipula que la renta en dinero sea pagadera en fecha distinta<sup>422</sup>.

La regla general de pagar la renta en metálico al finalizar cada anualidad del arrendamiento comienza a sufrir, en una gran parte de los contratos, un desplazamiento a partir del siglo XIX hacia fechas del año más tardías, como son las

---

<sup>416</sup> 1849 (Abalcisqueta).

<sup>417</sup> 1892 (11 arrendamientos).

<sup>418</sup> 1895 (Lizarza), 1896 (Gainza).

<sup>419</sup> 1865 (San Sebastián), 1868 (Rentería), 1890 (Astigarraga).

<sup>420</sup> 1603 (Ezquioga).

<sup>421</sup> 1630 (Ataun).

<sup>422</sup> El primero de marzo (1643, Elduayen) y en Pascua de Resurrección (1741, Ordicia).

de Navidad. A veces, se establece un plazo amplio de tiempo para efectuar el pago que va desde el once de noviembre, fecha de cumplimiento de la anualidad, hasta el día de Navidad, veinticinco de diciembre<sup>423</sup>, o incluso a más tardar hasta el último día del año<sup>424</sup>. En otros casos, se acuerda para el pago la fecha de Navidad<sup>425</sup>, sus vísperas<sup>426</sup> o el último día del año<sup>427</sup>. Excepción hecha, claro está, del último año del arriendo, en el cual la renta se paga en la fecha de finalización del contrato<sup>428</sup>.

Las dos ocasiones en que se estipula el pago en dos plazos, la fecha de los pagos de la primera entrega es, una, el veinticuatro de junio, día de San Juan, y en la otra el veintinueve de septiembre, día de San Miguel; el segundo pago será el día de Navidad en el primer supuesto<sup>429</sup>, y en su víspera en el otro<sup>430</sup>.

Si la renta engloba el pago en especie, la entrega del cereal o maíz se realiza en fecha determinada por costumbre "en sus respectivos agostos y tiempos"<sup>431</sup>, es decir, "por la época de su cosecha"<sup>432</sup>. La entrega del trigo se hará, según se establece expresamente en las escrituras más tempranas por "el día de nuestra señora" o "de María Santísima de agosto", esto es, el día quince de agosto<sup>433</sup>. Posteriormente la única indicación que se recoge es que el pago se realice, tal como se acostumbra, en agosto<sup>434</sup>, en referencia indudable a la mencionada festividad.

---

<sup>423</sup> 1855 (Lezo), 1805 (Oreja), 1842 (Larraul), 1849 (Abalcisqueta).

<sup>424</sup> 1868 (Tolosa), 1889 (Rentería).

<sup>425</sup> 1810 (Iciar), 1826 (San Sebastián), 1830 (Anzuola), 1845 (Astigarraga), 1815 Tolosa), 1845 (Cizúrquil), 1847 (Berástegui), 1860 (Olaberria, Baliarraín).

<sup>426</sup> 20 de diciembre (1896, Gainza), 21 de diciembre (1896, Amézqueta), 24 de diciembre (1880, Beasain).

<sup>427</sup> 1892 (11 arrendamientos).

<sup>428</sup> 1860 (Olaberria).

<sup>429</sup> 1865 (San Sebastián).

<sup>430</sup> 1890 (Astigarraga).

<sup>431</sup> 1760 (Elgóibar).

<sup>432</sup> 1850 (Albítur).

<sup>433</sup> 1582 (Cestona), 1592 (Cestona), 1600 (Azcoitia), 1635 (Azcoitia), 1650 (Azpeitia), 1705 (Beasain).

<sup>434</sup> 1583 (Urrechu), 1730 (Azpeitia), 1770 (Arechavaleta), 1795 (Motrico), 1800 (Azcoitia), 1810 (Iciar), 1830



Como excepción, la fecha de pago ha sido también la del cumplimiento de la anualidad del arriendo<sup>435</sup>, y en algún caso el día de San Miguel, veintinueve de septiembre, a pesar de que el inicio del contrato era el día de San Martín, once de noviembre<sup>436</sup>.

Las menciones respecto del maíz son muy escasas pero, tal y como sucede con el trigo y nos lo da a indicar alguna escritura, su entrega se hará en su respectivo tiempo por la "época de su recolección"<sup>437</sup>, que se efectúa a finales de octubre y principios de noviembre, de modo que para el once de noviembre quede finalizado el año agrícola tras la recogida del maíz y próxima la época de siembra de trigo.

El pago de la renta rara vez se hace por adelantado<sup>438</sup>. En muchos casos se establece de modo expreso que la primera entrega de renta será al finalizar el primer año de vigencia del contrato, aunque la expresión de tal circunstancia decae a lo largo del siglo XIX hasta desaparecer<sup>439</sup>.

El lugar del pago de la renta, según se recoge también en muchas escrituras, y a partir de la segunda mitad del siglo XIX en la mayoría de ellas, es la casa o el domicilio del propietario o del representante de éste, y en su caso, cuando la entrega es renta en especie, el lugar indicado por aquél<sup>440</sup>. Rara vez se realiza en la propia

---

(Anzuola), 1840 (Azpeitia), 1775 (Azpeitia), 1832 (Amézqueta), 1835 (Abalcisqueta), 1845 (Cizúrquil), 1849 (Abalcisqueta), 1860 (Olaberria, Baliarain), 1868 (Tolosa), 1880 (Abalcisqueta).

<sup>435</sup> 1605 (Urrechu), 1613 (Legazpia), 1725 (Placencia), 1745 (Oñate), 1874 (Orio)s

<sup>436</sup> 1892 (11 arrendamientos).

<sup>437</sup> 1760 (Elgóibar), 1770 (Arechavaleta), 1880 (Beasain).

<sup>438</sup> 1848 (San Sebastián).

<sup>439</sup> 1580 (Oñate), 1590 (Urrechu), 1592 (Deba), 1595 (Cestona), 1605 (Cerain), 1620 (Mutiloa), 1630 (Ataun), 1666 (Albítur), 1670 (Zumaya), 1675 (Ataun), 1685 (Ordicia), 1692 (Idiazabal), 1705 (Beasain), 1725 (Placencia), 1740 (Oyarzun), 1745 (Oñate), 1765 (Lazcano), 1775 (Azpeitia), 1785 (Icazteguieta), 1790 (Placencia), 1825 (Irún), 1835 (Abalcisqueta), 1845 (Cizúrquil).

<sup>440</sup> 1580 (Oñate), 1650 (Azpeitia), 1660 (Irún), 1710 (Régil), 1760 (Elgóibar), 1789 (Soravilla), 1800 (Irún), 1810 (Iciar), 1820 (Gabiria), 1825 (Irún), 1845 (Astigarraga), 1850 (Urnietia), 1865 (San Sebastián), 1880 (Oyarzun), 1700 (Olaberria), 1705 (Beasain), 1725 (Placencia), 1775 (Azpeitia), 1840 (Astigarraga), 1868 Tolosa), 1875 (Lizarza), 1880 (Beasain), 1889 (Rentería), 1891 (Aya), 1892 (Isasondo), 1892 (11 arrendamientos), 1894 (Albítur, Amézqueta).

casería<sup>441</sup>. Siendo esto así, y teniendo la obligación de la entrega en el domicilio del dueño, los gastos de conducción, cuando se trata de entregar alguna especie de cereal o maíz, son de cuenta del propio arrendatario, aunque tal hecho en pocas ocasiones ha sido recogido explícitamente en los convenios escriturados<sup>442</sup>. Esa es la "forma que se acostumbra" para realizar el pago de la renta.

#### 4.5.- Los regalos acostumbrados o "caricias"

En fechas señaladas se procede a la entrega al propietario de diversas especies, según se recoge expresamente en las cláusulas contractuales. De esta forma, el propietario participa de todas las actividades que se desarrollan en la explotación. Si la renta se refiere a la explotación agrícola y sus productos, estas denominadas "caricias" gravan la actividad pecuaria, de pequeña entidad, que también se desarrolla en el caserío.

Surgen como "regalos hordinarios de navidades"<sup>443</sup> que consisten en capones, fruta y quesones, y en un primer momento se imponen como una condición más aparte de la renta<sup>444</sup>, aunque con el uso y la costumbre se integran en la misma. Estas entregas, según se desprende de uno de los documentos analizados, se realizan "por razón del *orube* de dicha casería"<sup>445</sup>, es decir, en razón de otras actividades, distintas de la propiamente agraria y que se desarrollan en la misma casa.

El complemento de renta más usual y extendido, que ha perdurado a través de

---

<sup>441</sup> 1613 (Azcoitia).

<sup>442</sup> 1760 (Elgóibar), 1775 (Azpeitia).

<sup>443</sup> 1660 (Irún).

<sup>444</sup> 1570 (Urrechu), 1582 (Cestona), 1583 (Urrechu), 1590 (Urrechu), 1592 (Deba, Cestona), 1797 (Urnieta).

<sup>445</sup> 1789 (Soravilla, Hernani). La palabra vascuence *orube* u *orue* significa solar, y en determinadas zonas también quiere decir corral; asimismo la construcción *orue-sari* se refiere al tributo que se paga por el solar.

los sucesivos años, es la entrega de dos capones en "pascua de Navidad"<sup>446</sup> o su víspera<sup>447</sup>. Sólo en contadas ocasiones varía la cifra de dos capones, normalmente al alza teniendo que entregar tres, cuatro, seis o hasta ocho<sup>448</sup>. Estos capones, según se exige en algunas estipulaciones, han de ser "buenos", "bien repastados" y "bien cebados"<sup>449</sup>, "de por lo menos dos kilos cada uno"<sup>450</sup>. Se considera que son pagaderos "de navidad a navidad" ya desde la primera festividad venidera<sup>451</sup>, y si la primera entrega debe hacerse una vez transcurrido el primer año agrícola, la última entrega será al finalizar el último año de contrato y no en Navidad del año de finalización<sup>452</sup>.

Junto con los capones, y entre los siglos XVI y XVIII principalmente, se suele incluir como "regalo ordinario" asimismo cierta cantidad de requesón o queso, en "su tiempo" o "época de costumbre"<sup>453</sup>. Estos días de entrega, según un acuerdo escrito de entrega de cinco requesones, son "las cinco fiestas del año que son pascua de resurrección y pascua de pentecostés y el día de la asunción y el día de corpore cristi y el día de santa maria de agosto"<sup>454</sup>.

A partir del siglo XVIII y principalmente durante el XIX se empieza a convenir la entrega de "aves mayores y menores"<sup>455</sup>, es decir, además de los capones se contempla la entrega de pollos y/o pollas, generalmente en número de cuatro. La

---

<sup>446</sup> 1605 (Ceraín).

<sup>447</sup> 1595 (Cestpona), 1800 (Irún).

<sup>448</sup> 1730 (Azpeitia), 1765 (Lazcano), 1775 (Azpeitia), 1789 (Soravilla), 1849 (Abalcisqueta), 1896 (Gainza). Sobre su valor: "a un real de a cuatro" cada uno (1666, Albíztur); tres pesetas cada uno (1889, Rentería).

<sup>449</sup> 1595 (Cestona), 1600 (Azcoitia), 1800 (Irún), 1623 (Beizama), 1875 (Lizarza), 1880 (Abalcisqueta).

<sup>450</sup> 1896 (Gainza).

<sup>451</sup> 1630 (Ataun).

<sup>452</sup> 1860 (Olaberria).

<sup>453</sup> 1570 (Urrechu), 1582 (Cestona), 1583 (Urrechu), 1613 (Azcoitia), 1704 (Oyarzun), 1710 (Régil), 1725 (Placencia), 1735 (Idiazábal), 1849 (Abalcisqueta).

<sup>454</sup> 1558 (Tolosa).

<sup>455</sup> 1810 (Iciar).

época o estación acostumbrada para la entrega de tales especies se fija por los meses de junio y julio: en junio los pollos por la fiesta del Corpus, quince de junio, o en la mayoría de los casos por el día de San Juan, veinticuatro de junio; y en julio las pollas, coincidiendo con el día de San Ignacio, treinta y uno de julio, patrón de Guipúzcoa<sup>456</sup>. En fechas aproximadas a las citadas, se ha convenido también la entrega de los pollos por el mes de mayo y la de las pollas por el mes de agosto<sup>457</sup>. Sobre su calidad, sólo en algún caso se hace referencia a "pollas roncadas"<sup>458</sup>.

Otras especies que podían ser estipuladas para la entrega al propietario son el lino<sup>459</sup>, el tocino, la leña, la paja y hoja, el estiércol o incluso capazos de mujer<sup>460</sup>.

#### 4.6.- Los atrasos en el pago

Las cláusulas de exención de pagos no se consignan en los contratos, aunque se observa el recurso al pago fraccionado, es decir, los atrasos y moras en su pago son aceptados por el propietario pero nunca condonados. El único año en que se condonan las rentas a los arrendatarios de forma generalizada es en 1813 en consideración a que han sido destruidas todas las cosechas por el ejército<sup>461</sup>.

Por contra, el pago de la renta siempre se establece "so pena de ejecución y costas de cobranza, daños y perjuicios", e incluso se hace constar expresamente en ciertos contratos que las rentas deben ser "pagadas llanamente (...) y no obstante casos fortuitos"<sup>462</sup>, y sin que haya disminución de la renta por pérdida total o parcial

---

<sup>456</sup> 1730 (Azpeitia), 1800 (Azcoitia), 1810 (Iciar), 1820 (Gabiria), 1840 (Azpeitia), 1845 (Astigarraga), 1848 (San Sebastián), 1775 (Azpeitia), 1840 (Astigarraga), 1860 (Baliarraín), 1868 (Tolosa), 1892 (11 arrendamientos).

<sup>457</sup> 1795 (Motrico).

<sup>458</sup> 1860 (Baliarraín).

<sup>459</sup> 1730 (Azpeitia), 1770 (Arechavaleta). La importancia del lino en ciertos periodos hace que incluso el propietario se reserve alguna tierra para que sembrar linaza (1570, Urrechú; 1590, Urrechú; 1592, Cestona).

<sup>460</sup> 1650 (Azpeitia), 1704 (Oyarzun), 1730 (Azpeitia), 1800 (Azcoitia), 1845 (Astigarraga).

<sup>461</sup> CRUZ MUNDET, *Rentería, cit.*, p. 418.

<sup>462</sup> 1690 (Eibar).

de los frutos o por contribuciones, ni aumento de la misma por razón de que haya mejoras en la finca o se obtengan frutos mayores<sup>463</sup>. En ocasiones se llega a convenir un interés de demora; así, si no se paga la renta para el último día del año, devenga un cuatro por ciento de interés anual por retrasos<sup>464</sup>.

La falta de pago de la renta, con independencia del derecho de crédito que mantiene el propietario, es causa de desahucio por constituir un incumplimiento del contrato. Por ello, el arrendatario puede ser expulsado sin previa despedida, "abonándosele la cosecha pendiente tasada por inteligentes", en cuyo caso debe abonar "la prorrata de renta desde el once de noviembre al día de salida"<sup>465</sup>. En relación al plazo que otorga el dueño para pagar la renta debida, en un supuesto se acuerda que el atraso de un mes en el pago es causa para despojar al colono de la finca sin acudir a los tribunales, concediendo un plazo de seis días para salir tras el requerimiento notarial<sup>466</sup>.

#### 4.7. La revisión de la renta

No se hace en general ninguna referencia al tema de la revisión de la renta. Solamente en dos contratos consultados los otorgantes recogen disposiciones sobre la materia. Un primer caso en el que se fija la renta de forma provisional dejando la renta final a la valoración de los peritos tras el examen de la finca, y un segundo caso donde no se acepta pedir descuento de renta bajo ningún pretexto<sup>467</sup>.

---

<sup>463</sup> 1855 (Lezo).

<sup>464</sup> 1889 (Rentería).

<sup>465</sup> 1896 (Tolosa).

<sup>466</sup> 1896 (Amézqueta).

<sup>467</sup> "Que en atención a que el otorgante intenta mandar hacer su reconocimiento general de sus haciendas y con arreglo nuevo en las rentas que sus inquilinos hayan de satisfacer en adelante (el arrendatario) queda desde luego obligado a pagarle aquella renta que fuese designada a dicha casería de Novarezarra aun quando pase de los quarenta y dos ducados insinuados en el capitulo anterior, quedando tambien el otorgante en recibir menos si acaso vajase el examinador y tasador los quarenta y dos ducados" (1820, Gabiria); "Y con la condicion tambien de que no ha de solicitar descuento ni vaja de esta renta en ninguno de los años del presente arrendamiento por pretesto ni motivo alguno" (1826, San Sebastián).

## **5.- Aprovechamientos específicos**

De los distintos aprovechamientos de los que es susceptible el caserío, la renta principal gira en torno al aprovechamiento agrícola propiamente dicho y al de la propia casa. El aprovechamiento pecuario ha tenido un especial protagonismo durante las fases más tempranas con un régimen diferenciado dentro del arrendamiento, aunque posteriormente ha sido englobado por el arrendamiento general. Los aprovechamientos derivados de las especies arbóreas también han sido un especial punto de referencia con tratamiento particular en los contratos escritos, distinguiéndose en ellos: el régimen de los frutos propiamente dichos, en especial el de la manzana; el régimen de los aprovechamientos secundarios como la hoja con que elaborar el abono y la leña tanto para la casa como para hacer carbón o utilizarlo en las caleras; y el aprovechamiento propiamente forestal del árbol en sí.

### **5.1.- El ganado**

El régimen del ganado es muy diverso según las circunstancias de cada caso, con situaciones múltiples, pero hay una tendencia hacia la participación del propietario también en los aprovechamientos pecuarios. El ganado objeto de regulación suele ser el bovino (vacas y bueyes), el ovino y cabrío, y el caballo.

El propietario puede dar al colono, "para llevar el dicho arrendamiento y su carga", cierto ganado para que goce y se aproveche de él, con tal de que al fin del arriendo le pague el valor de dicho ganado o deje tantos como recibió "tales y tan buenas como las que toman"<sup>468</sup>, o exigiéndole el pago de cierta cantidad de dinero por la explotación del ganado propio del dueño de la finca<sup>469</sup>. Y también puede dejar

---

<sup>468</sup> 1594 (Amasa), 1600 (Azcoitia).

<sup>469</sup> 1760 (Elgóibar).

libertad al colono para que tenga cualquier género de ganado propio<sup>470</sup>, sin límite alguno o con limitación del número<sup>471</sup>, o como compensación de alguna actividad de fomento que deba llevar a cabo el colono<sup>472</sup>. Menos frecuente es que el propietario le permita tener ganado "con quien quisiere y bien visto le fuere", es decir, aunque sea a medias con otra persona y "sin que se le haya de dar cosa alguna por ello" al propietario<sup>473</sup>.

Lo más habitual hasta el siglo XIX es la inclusión en el propio contrato de arrendamiento de convenios de compañía o sociedad de ganados "a media ganancia y pérdida conforme a la costumbre de esta tierra"<sup>474</sup> entre el propietario y el arrendatario, lo que se conoce también con el nombre de contrato de admetería, o "parzonería de ganado"<sup>475</sup>. Este ganado suele ser descrito, tasado y valorado en dinero y entregado al colono para "tener y regir como buenos ganaderos", con la obligación de devolverlo al finalizar el arriendo, repartiéndose la ganancia o pérdida obtenida de su aprovechamiento entre el propietario y el arrendatario "conforme a la costumbre de esta tierra". Las condiciones de este contrato más utilizadas son: el pacto de que que el arrendatario sólo pueda tener en la casería el ganado que el propietario pueda entregar a voluntad suya para su explotación a media ganancia y pérdida o que también pueda tener el suyo propio; el modo de cuidar y condiciones de cuidado de dicho ganado; el deber de dar cuentas anuales sobre las ganancias o pérdidas; y la necesidad de la licencia del dueño para poder venderlo<sup>476</sup>.

La entrega del ganado, y posteriormente de las ganancias que correspondan,

---

<sup>470</sup> 1690 (Eibar).

<sup>471</sup> 1850 (Urnieta).

<sup>472</sup> 1789 (Hernani).

<sup>473</sup> 1590 (Urrechu), 1592 (Deba).

<sup>474</sup> 1605 (Cerain).

<sup>475</sup> 1650 (Azpeitia).

<sup>476</sup> 1558 (Tolosa), 1581 (Urrechu), 1582 (Cestona), 1583 (Urrechu), 1592 (Cestona), 1594 (Amasa), 1605 (Cerain), 1608 (Tolosa), 1613 (Urrechu, Legazpia), 1626 (Beasain), 1635 (Azcoitia), 1652 (Ibarra), 1670 (Zumaya), 1705 (Beasain), 1725 (Placencia), 1730 (Azpeitia), 1789 (Hernani), 1845 (Astigarraga).

se hará, según costumbre, por la fecha de San Juan y con participación de peritos<sup>477</sup>.

El convenio puede consistir en devolver sólo el principal pero pagando un tanto anual en especie o dinero por su aprovechamiento, sobre todo cuando se trata de ganado ovino, o devolver el principal más la mitad de la ganancia, lo más habitual cuando el ganado es vacuno<sup>478</sup>.

La tendencia es que vayan desapareciendo desde finales del siglo XVIII los acuerdos de media ganancia y pérdida en los ganados, y que se extienda la obligación de pagar en concepto de renta anual por el aprovechamiento pecuario alguna especie incluso aunque el ganado pertenezca al colono o que el "derecho de cortijo" vaya incluido en la renta pactada<sup>479</sup>. Es por ello que la obligación de entrega como parte de la renta en razón del aprovechamiento pecuario se limite a dar al propietario en la mayoría de los casos un cordero, o a veces un carnero o una oveja, y nunca más de dos animales por cada entrega. El tiempo, estación o época de costumbre para llevar a cabo la entrega del frecuente "cordero decente" será la Pascua de Resurrección<sup>480</sup>.

## **5.2.- La fruta y, especialmente, la manzana**

La estipulación del régimen de los frutos obtenidos de las distintas especies arbóreas también está presente en el contrato de arrendamiento. Además de la manzana, cobra especial importancia, por su relevancia en la dieta del campesino guipuzcoano, el convenio sobre la castaña. Estas estipulaciones y la importancia de las frutas en general decae a partir del siglo XIX, ya que desde ese momento todo el aprovechamiento de las frutas en general se concede al arrendatario.

---

<sup>477</sup> 1725 (Placencia), 1750 (Elgueta), 1770 (Arechavaleta).

<sup>478</sup> 1692 (Idiazábal), 1704 (Oyarzun), 1710 (Régil), 1760 (Elgóibar).

<sup>479</sup> 1795 (Motrico).

<sup>480</sup> 1704 (Oyarzun), 1735 (Idiazábal), 1760 (Elgóibar), 1780 (Amézqueta), 1789 (Soravilla), 1795 (Motrico), 1835 (Abalcisqueta), 1840 (Azpeitia), 1850 (Albítzur), 1860 (Olaberria, Baliarraín), 1868 (Tolosa), 1892 (11 arrendamientos), 1895 (Lizarza).



Normalmente el arrendatario puede aprovecharse de las frutas producidas por los frutales de la casería, como manzanos, castaños, nogales, avellanos, perales, cerezos, endrinos, guindos y demás, bien de forma exclusiva e íntegra, bien de parte de ellas. En este último caso ha de compartirlas con el propietario dándose situaciones diversas sobre las frutas compartidas y su cantidad, especialmente en relación a la manzana y la castaña, donde el propietario adopta medidas de reserva para disfrutar de ellas. Puede convenirse también que el arrendatario tenga que dar una cantidad fija de frutos al propietario, pudiendo el arrendatario aprovecharse del excedente restante<sup>481</sup>.

El aprovechamiento de la manzana ha sido en muchos casos objeto de un tratamiento especial, principal y mayoritariamente durante los siglos XVI y XVII. El propietario se ha reservado en muchas ocasiones parte de su aprovechamiento, generalmente a medias con el colono y cultivador de los mismos<sup>482</sup>, teniendo en cuenta que será efectivo en los "años de agosto"<sup>483</sup>, es decir, en los años de recolección de su fruto, ya que su cosecha principal, por regla general, es bianual. Respecto de su entrega únicamente podemos añadir que la "manzana de guarda" se entrega para el día de San Miguel<sup>484</sup>, y que puede entregarse bien como fruto o bien reducida a sidra<sup>485</sup>.

Junto con el régimen de su aprovechamiento, se recogen disposiciones relativas a su cuidado específico, además del general sobre el caserío, condición esta última usual del contrato y que se comenta más adelante. Disposiciones que se plasman en el contrato incluso cuando el propietario no obtiene provecho alguno de

---

<sup>481</sup> 1558 (Tolosa), 1580 (Oñate), 1582 (Cestona), 1590 (Urrechu), 1660 (Irún), 1666 (Albiztur), 1730 (Azpeitia), 1740 (Oyarzun), 1750 (Elgueta), 1789 (Hernani), 1805 (Oreja), 1896 (Gainza).

<sup>482</sup> 1570 (Urrechu), 1582 (Cestona), 1583 (Urrechu), 1592 (Deba), 1600 (Azcoitia), 1613 (Azcoitia), 1690 (Eibar), 1730 (Azpeitia), 1736 (Zumárraga), 1760 (Elgóibar), 1800 (Azcoitia), 1725 (Placencia), 1835 (Abalcisqueta), 1892 (11 arrendamientos).

<sup>483</sup> 1725 (Placencia).

<sup>484</sup> 1635 (Azcoitia).

<sup>485</sup> 1789 (Hernani).

su fruto, pero quiere asegurar su buen cuidado porque el mantenimiento y aprovechamiento por el colono repercute en la renta de éste y de la finca de cara al futuro. De este modo, se explicita que deben ser tratados y cavados bien y suficientemente, conforme a costumbre, por los tiempos convenientes, es decir, labrados y adrezados dos veces al año, la primera a principios de año, entre febrero y marzo, y la segunda por San Juan, entre junio y julio, utilizando la laya en la primera cava y la azada en la segunda<sup>486</sup>.

Este interés por el cuidado de los manzanales existentes se considera ya como una cuestión de costumbre y las estipulaciones relativas a los mismos se refieren en los siglos XVIII y XIX a la plantación de manzanos, muchas veces junto con otras especies arbóreas, o a la formación de manzanales<sup>487</sup>.

El aprovechamiento de los lagares, que en los contratos más tempranos se lo podía reservar el propietario para su uso, y el de las cubas se incluye normalmente en el contrato de arrendamiento de la casería<sup>488</sup>.

### **5.3.- Los aprovechamientos forestales y sus aprovechamientos secundarios**

El propietario se reserva para sí los montes a fin de poderlos gozar y aprovecharse de los árboles aunque en el cuidado de los mismos participa el colono. Este debe mirar y cuidar de ellos, sobre todo mediante la técnica del trasmucho, y no se le permite cortar árboles sin permiso y autorización del dueño. El colono sólo puede disfrutar del aprovechamiento de la rama necesaria, cortada en las épocas de costumbre, de especies destinadas a ello como el fresno, que le sirva para la provisión de ganados, para la hoja y para la leña del invierno. Se autorizan también

---

<sup>486</sup> 1570 (Urrechu), 1580 (Oñate), 1583 (Urrechu), 1592 (Deba), 1595 (Cestona), 1600 (Azcoitia), 1603 (Ezquioga), 1605 (Cerain), 1608 (Tolosa), 1613 (Urrechu, Legazpia), 1623 (Beizama), 1624 (Amézqueta), 1635 (Azcoitia), 1643 (Elduayen), 1660 (Irún), 1680 (Usúrbil), 1730 (Azpeitia), 1850 (Urnietá).

<sup>487</sup> 1735 (Idiazábal), 1740 (Oyarzun), 1797 (Urnietá, Oñate), 1800 (Azcoitia), 1830 (Anzuola), 1832 (Amézqueta), 1850 (Urnietá; establece la distancia entre manzanos de veinticuatro pies, que equivalen a 672 centímetros), 1890 (Astigarraga).

<sup>488</sup> 1580 (Oñate), 1583 (Urrechu), 1592 (Deba), 1594 (Cizúrquil), 1890 (Astigarraga).

cortes de ramas para hacer las estacas de los setos y cierres de las heredades<sup>489</sup>. El propietario disfruta y se aprovecha de la masa arbórea, siendo los principales árboles el roble y el castaño, "trasmochando y aun sacando de pie los árboles que tuviere por conveniente", quedando para el dueño los árboles bravos, salvo los cortes de leña<sup>490</sup>.

Como confirmación del disfrute del aprovechamiento forestal por el propietario, vienen a establecerse límites incluso a los cortes de rama que pueda realizar el colono, y también la imposibilidad de vender la rama y leña obtenida o hasta cierta cantidad, lo que implica el uso de dicha rama en la propia casa o haciendo caleras. No puede utilizarla para hacer carbón, ni hacer cortes hasta transcurrir un cierto lapso de tiempo desde el último corte. Tiene que dejar para bravos las plantas que le señale el propietario, o que recoger la hoja dejando guía suficiente a los árboles trasmochos, para que de este modo los bosques queden bien, y siempre sin perjudicar al maderamen<sup>491</sup>. El límite puede alcanzar también al propietario, quien se obliga a utilizar la madera obtenida de los árboles trasmochos, no de los bravos, para la futura realización de obras en la casa<sup>492</sup>.

Estas referencias al aprovechamiento forestal son más habituales y frecuentes en los contratos de finales del siglo XIX: "que los cortes de leña deberán ejecutar los arrendatarios en las épocas de costumbre sin causar daño a los árboles, y no podrán talar de pie los árboles aun cuando se sequen sin previa licencia del amo quedando en todo caso su material para el último"<sup>493</sup>. Referencias semejantes a que el colono realice los cortes de leña a su tiempo sin producir daño, con prohibición de arrancar de pie o cortar ningún árbol sin previo permiso del propietario y la libertad de disposición del dueño sobre el tronco o maderamen, al menos de los árboles bravos y no siempre de los trasmochos que se sequen, se recogen en posteriores escrituras,

---

<sup>489</sup> 1583 (Urrechu), 1590 (Urrechu), 1592 (Deba), 1600 (Azcoitia), 1630 (Ataun), 1775 (Azpeitia), 1795 (Motrico), 1800 (Azcoitia), 1845 (Astigarraga), 1860 (Olaberria).

<sup>490</sup> 1805 (Oreja), 1840 (Azpeitia), 1855 (Abalcisqueta).

<sup>491</sup> 1789 (Soravilla), 1874 (Orio), 1875 (Lizarza), 1894 (Albítur).

<sup>492</sup> 1855 (Abalcisqueta).

<sup>493</sup> 1885 (Régil).

caracterizándose los contratos por su especial preocupación y detalle de regulación en esta materia<sup>494</sup>.

El propietario participa también en ocasiones de los aprovechamientos secundarios de modo que el arrendatario tenga que entregar ciertas cantidades de leña o de carbón al dueño<sup>495</sup>, o pague un plus de renta por esos aprovechamientos<sup>496</sup>. Pero para fines del siglo XIX lo normal es que el concepto por esos aprovechamientos se incluya en la renta general estipulada sin necesidad de abonar nada por ello al amo<sup>497</sup>. No hay que olvidar que el ramaje ha sido hasta época reciente la única fuente de energía, y que su venta podía proporcionar también interesantes ingresos pecuniarios.

En algún caso, y para que no haya dudas de la costumbre, se establece expresamente que los montes y jarales quedan excluidos del arrendamiento<sup>498</sup>.

## **6.- La conservación de las fincas, obras y mejoras**

El arrendatario, como obligación principal relativa al objeto del arrendamiento, según se recoge en la mayoría de los contratos consultados, debe conservar y mantener la casería; es decir, tiene la obligación de mirar bien por la casa o el edificio, y tratar, regir y beneficiar bien las heredades, labrando y cultivando las tierras, y en su caso cavando los manzanales, conveniente y suficientemente como es necesario para que no conozca deterioro ni padezca detrimento alguno, so pena de tener que

---

<sup>494</sup> 1889 (Rentería), 1890 (Astigarraga), 1891 (Aya), 1892 (Isasondo), 1894 (Albítur), 1895 (Lizarza), 1896 (Tolosa), 1896 (Isasondo), 1896 (Amézqueta).

<sup>495</sup> 1800 (Azcoitia, Irún), 1845 (Astigarraga).

<sup>496</sup> Pago de cicuenta reales por el aprovechamiento de helecho y hoja de una hayedo (1840, Azpeitia).

<sup>497</sup> 1890 (Astigarraga), 1894 (Albítur).

<sup>498</sup> "Y no los jarales ni montes que no se incluyen en este arrendamiento"(1800, Irún). Recientemente de la STS de 29 de enero de 1997 se desprende la necesidad de probar de modo concluyente la costumbre de la zona por la cual se excluyen del objeto del contrato los montes y jaros.

pagar los daños ocasionados por el mal cultivo o falta del debido cuidado en las labores. En su calidad de arrendatario éste tiene la obligación de hacer "todo el buen uso posible de la casería y pertenecidos cuidando de su fomento y conserbacion"<sup>499</sup>, "tratar bien la dicha casa y adrezar sus tierras labrantías y manzanales dándoles las labores necesarias en sus tiempos como es costumbre en el dicho concejo y su comarca sin que reciban daño alguno"<sup>500</sup>. Esto implica que en general la casa debe estar "bien aireada y cuidada" y las tierras "bien labradas, beneficiadas y abonadas"<sup>501</sup>, para lo cual debe "roturarlas, rozar, cultivar y labrarlas"<sup>502</sup>, "según las prácticas de la mejor agricultura observada en este país"<sup>503</sup>, "de modo que no experimenten el más leve daño"<sup>504</sup>. El colono, al aceptar el contrato, "se obliga a cuidar y cultivar con esmero y método de la casería y tierras arrendadas"<sup>505</sup>. Las formulaciones referentes a dicho deber de cuidado se mantienen en su contenido en todas las épocas variando únicamente la forma y estructura de su enunciación: "el arrendatario cuidará bien de la finca arrendada y hará las labores del campo en sus estaciones, cumpliendo con los demás deberes de un buen arrendatario"<sup>506</sup>.

Tras la enunciación de la obligación general del oportuno cuidado de las fincas arrendadas "en la forma que se acostumbra", se va introduciendo la condición de que dichas fincas "vayan en aumento y por su omisión no les resulte perjuicio alguno so pena de pagarlo"<sup>507</sup>. Se denota la intención del propietario de que, mediante el trabajo del "buen labrador arrendatario"<sup>508</sup>, la explotación en su calidad y en sus rendimientos

---

<sup>499</sup> 1825, Irún.

<sup>500</sup> 1613 (Urrechu).

<sup>501</sup> 1800 (Irún).

<sup>502</sup> 1830 (Hernani).

<sup>503</sup> 1874 (Lizarza).

<sup>504</sup> 1826 (San Sebastián).

<sup>505</sup> 1868 (Rentería).

<sup>506</sup> 1880 (Oyarzun).

<sup>507</sup> 1705 (Beasain).

<sup>508</sup> 1845 (Astigarraga).

vaya en "aumento y mejoría"<sup>509</sup>; es decir, junto con la obligación de regir bien la explotación el arrendatario, como buen labrador y buen colono, ha de procurar la mejora y el fomento de la misma. Así, "los arrendatarios deveran cuidar regir y gobernar la indicada casa y pertenecidos en todo el tiempo estipulado de manera que vayan en aumento y no padezcan disminución"<sup>510</sup>, esto es, "sembrarlas de trigo y maíz en sus tiempos y sazones, como tambien encardarlos, limpiarlos y recogerlos para que no se deterioren sino al contrario vayan siempre en mejora"<sup>511</sup>.

Muchas veces se explicita en el propio contrato las labores que el colono debe realizar para la optimización de la finca, como reparaciones, vallados, abonado y plantaciones, que viene a ser una actividad mejoraticia y de conservación del colono en favor del propietario. Dichos trabajos van referidos a todos los elementos que integran la casería: la casa o edificio, las tierras labrantías o campos, el arbolado y los montes.

El acuerdo entre las dos partes para conservar y mejorar la explotación afecta básicamente a tres elementos. En primer lugar, al abonado y caleado de las tierras. La obligación genérica de "cuidar la casa y labrar y conservar las tierras a ley de buenos labradores"<sup>512</sup> o "a estilo de buen labrador"<sup>513</sup> implica que las mismas deban ser abonadas; de este modo el colono debe "tratar bien y correctamente como a semejantes heredades de semejantes caserías estercolando bien y buenamente"<sup>514</sup>; como tal arrendatario, debe regir y gobernar "bien y como se acostumbran regir y gobernar semejantes casas y caseríos dándoles el abono necesario"<sup>515</sup>. Pero en ocasiones, y aunque la actividad del abonado debe ser realizada por ley de buen labrador sin estipulación para ello, se establece expresamente el deber para el colono

---

<sup>509</sup> 1795 (Motrico).

<sup>510</sup> 1815 (Tolosa).

<sup>511</sup> 1789 (Soravilla).

<sup>512</sup> 1894 (Amézqueta).

<sup>513</sup> 1860 (Olaberria).

<sup>514</sup> 1583 (Urrechu).

<sup>515</sup> 1608 (Tolosa).

de proceder a tal abonado<sup>516</sup>. Incluso se prohíbe la venta de la hojarasca, el helecho, la argoma y el fiemo para que sean aprovechados en los terrenos del caserío<sup>517</sup>.

El caleado de las tierras y su exigencia se enmarca en los últimos años del siglo XVIII como solución temporal para hacer frente a las necesidades productivas de esa época. El colono, si así se conviene, tiene obligación de cocer cada año en la calera la cal que después debe desparramar para beneficiar los pertenecidos del caserío, y para lo cual tiene autorización de sacar la broza, retama, argoma y piedra de las heredades del propietario<sup>518</sup>.

En segundo lugar, afecta a la plantación de árboles. La actividad de conservación más documentada es la obligación del arrendatario de plantar diversas especies de árboles, de modo que a futuro no falte la fruta, la madera para material, la leña para el fuego de casa o de otras actividades y la hoja para el abono. La obligación del arrendatario de plantar árboles se inicia principalmente a partir del siglo XVIII y se mantiene constante hasta finales del XIX. Se exige que el colono, normalmente a su cuenta o a medias con el dueño, plante cada año en las heredades de la casería, y los cuide, generalmente entre seis y veinte árboles jóvenes de "cualquier género" o "de todo género" que le acomode al arrendatario. Se puede detallar también en el contrato el género o géneros específicos de árbol que debe plantar, en número variable pero con predominio del manzano, del castaño y del roble. De este modo, los árboles elegidos son los fructíferos típicos del territorio, como son los manzanos, los castaños, los cerezos y los nogales, junto con otras especies autóctonas nobles del país de gran aprovechamiento como son los robles, las hayas y los fresnos. Deben ser plantados en atención a la calidad del terreno "en los sitios en que haya más necesidad y que sean más adecuados" y habrá de "entregarlos prendidos y de dos hojas y de suerte que puedan guiarse" para bravos.

---

<sup>516</sup> 1660 (Irún), 1760 (Elgóibar), 1789 (Hernani).

<sup>517</sup> 1896 (Isasondo).

<sup>518</sup> 1789 (Soravilla, Hernani), 1797 (Urnieta).

Según se conviene expresamente, dichas plantaciones no se consideran mejoras cuyo abono pueda reclamar el colono y tenga que pagar el propietario. El colono no tiene derecho a indemnización por las plantaciones efectuadas, e incluso se estipula que si no realiza dicha plantación debe abonar al propietario el valor de los árboles que debía plantar<sup>519</sup>. Es por ello que cuando se establece en el contrato la necesidad de realizar estas plantaciones más que de mejora se trata de una especie de renta por el aprovechamiento de los propios árboles.

En tercer, y último lugar, el acuerdo de conservación y mejora afecta a la ejecución de obras en la casa. La principal obra, fundamental para la conservación del edificio, y donde al arrendatario se le exige una especial aportación de cuidado y conservación, es la que afecta al tejado de la casa. Por ello, en ocasiones se estipula el deber del colono de retejar parcialmente la casería<sup>520</sup> o la borda para uso del colono<sup>521</sup>, más como un acto de conservación y reparación ordinaria en provecho propio, que como carga complementaria; aunque puede ser también el retejo completo a ejecutar para determinado día<sup>522</sup>. Otras labores que puede desarrollar el arrendatario son la obra de cantería o manpostería en la casa para levantar o mejorar las paredes de la misma, o realizar una pared medianil que divida en dos la casería para alojar a dos familias arrendatarias, estipulándose en el contrato si la obra será abonada por el propietario tras tasación pericial justa o correrá exclusivamente a cargo del colono<sup>523</sup>. Cuando la casa necesita obras y reparos sin dilación, se puede estipular su realización por el colono descontando su valor posteriormente de las rentas debidas, al valor tasado por peritos<sup>524</sup>.

---

<sup>519</sup> 1705 (Beasain), 1710 (Régil), 1725 (Placencia), 1735 (Idiazábal), 1740 (Oyarzun), 1765 (Lazcano), 1770 (Arechavaleta), 1797 (Urnietu. Oñate), 1810 (Iciar), 1830 (Anzuola), 1840 (Azpeitia), 1855 (Abalcisqueta), 1860 (Olaberria, Baliarain), 1875 (Lizarza), 1890 (Astigarraga), 1891 (Aya).

<sup>520</sup> 1592 (Cestona), 1875 (Lizarza).

<sup>521</sup> 1725 (Placencia).

<sup>522</sup> 1675 (Ataun).

<sup>523</sup> 1600 (Azcoitia), 1797 (Oñate), 1875 (Lizarza).

<sup>524</sup> 1668 (Berástegui).



En general las obras menores, es decir, las necesarias reparaciones para la conservación de la casa, como el mantenimiento del tejado, el blanqueo de las dependencias de la vivienda y otras cuyo coste puede ser cifrado como inferior a veinte reales de vellón en el último tercio del siglo XIX, se ejecutan por cuenta del arrendatario. Los materiales, por contra, son a costa del dueño, pero no así el trabajo que debe ser realizado por el propio arrendatario sin derecho de abono<sup>525</sup>.

Pero se introducen también limitaciones que condicionan las posibilidades de actuación del arrendatario. De este modo, si hace falta alguna reparación "de poco o mucho coste", el colono debe limitarse a dar parte al propietario, quien decide lo conveniente; si el arrendatario realiza las obras sin dar parte y sin autorización, no tendrá derecho a su abono. Para hacer algún "reparo mayor o menor" precisa de la licencia del dueño y en ocasiones debe realizarla con maestros y oficiales; si no lo hace así, queda todo en beneficio de la propiedad. Incluso realizando la obra con autorización del propietario, puede éste convenir que las mejoras sean abonables si despiden a los arrendatarios, pero que quedan para el propietario si los colonos dejan la explotación por su propia voluntad<sup>526</sup>.

Junto con estas tres actividades principales mencionadas, también es frecuente recoger en los contratos la cláusula para roturar tierras baldías e improductivas con el fin de convertirlas en sembradías, con lo cual el propietario, sin apenas invertir, obtiene un incremento de las tierras labrantes que, en un futuro nuevo contrato, le reportan un incremento de rentas<sup>527</sup>. Roturación que en ocasiones también es solicitada por el propio colono al propietario<sup>528</sup>.

Para controlar las actividades que en beneficio de la explotación el arrendatario puede desarrollar por su cuenta, "bien procedan éstas de obras ejecutadas en la casa

---

<sup>525</sup> 1710 (Régil), 1730 (Azpeitia), 1860 (Olaberría), 1870 (Igueldo), 1885 (Régil).

<sup>526</sup> 1840 (Astigarraga), 1848 (San Sebastián), 1855 (Abalcisqueta).

<sup>527</sup> FERNANDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico*, cit., p. 211; SANCHEZ y PIQUERO, *Zarauz*, cit., p. 127.

<sup>528</sup> 1840 (Azpeitia).

y terrenos, bien de roturaciones de tierra, cerraduras de acequia o paredes, plantaciones de árboles e injertos de otra clase"<sup>529</sup>, el propietario adopta distintas medidas en su favor, haciendo constar en el contrato un régimen favorable a sus pretensiones. Medidas dirigidas al previo conocimiento por él de las actividades que pretende llevar a cabo el colono, y a evitar en la medida de lo posible el abono de las mismas mediante el establecimiento de requisitos y condiciones específicas para que el derecho de reintegro pueda adquirir validez.

A dichos efectos, se estipula la renuncia del firmante arrendatario a toda pretensión por razón de mejoras y obras<sup>530</sup>.

Pero la medida más común para que puedan ser tenidos en cuenta a efectos de reintegro dichos reparos y beneficios es la exigencia de que hayan de realizarse con "orden particular" del propietario<sup>531</sup>. Este régimen de las obras y mejoras, basado en la autorización, consentimiento, licencia o permiso previo por escrito del propietario para que el colono pueda tener pretensión y derecho de reclamación sobre ellas, se contempla en los contratos fundamentalmente a partir del siglo XIX, y en especial en su segunda mitad<sup>532</sup>.

A dicha autorización del propietario se le añade el requisito formal de su constancia escrita para su eficacia, expresándose además que dicho consentimiento escrito emitido por el dueño será el único medio de prueba admisible en juicio a tales

---

<sup>529</sup> 1894 (Amézqueta).

<sup>530</sup> 1775 (Azpeitia). "Que aian de zeder y zedan todas las obras y mejoras que han echo y hicieren en dicha caseria y sus heredades y pertenecidos" (1730, Azpeitia); "Que ninguno de los tres colonos padre e hijos, ni sus herederos tenga, ni pueda tener en ningun tiempo pretension alguna por ningun titulo, motibo, pretexto a mejoras hechas, o que hiciesen en la expresada caseria de Garate, ni sus tierras, o heredades, especialmente a viveros, plantaciones, vallados, estacadas, y qualquiera otra especie de mejora sea de la calidad que se fuese, pues todo ello, ha de ser, y quedar al fin de este arriendo (...) a beneficio de dicha caseria, y sus pertenecidos, sin retribucion alguna" (1789, Soravilla).

<sup>531</sup> 1595 (Cestona).

<sup>532</sup> "Que los expresados inquilinos no puedan hacer obra alguna sin consentimiento formal del amo, ni tener pretension alguna por razon de mejoras de las que hiciesen sin este requisito" (1800, Azcoitia); "Que deberá tratar bien, regir y mejorar la parte de la enunciada caseria y pertenecidos, sin que jamas tenga derecho a reclamar obra ni mejora alguna que ejecutase; pues todo ha de quedar en beneficio del otorgante a excepcion de alguna o algunas que hiciese con orden y consentimiento de este" (1830, Anzuola).

efectos<sup>533</sup>. De este modo será habitual la estipulación que establece la renuncia de las obras y mejoras ejecutadas anteriormente, que se ceden en beneficio de la propiedad, y el establecimiento de la autorización escrita del propietario para las posteriores, sin derecho a arrancarlas o extraerlas para que quede en beneficio del dueño si han sido hechas sin su licencia<sup>534</sup>. De esta manera, el colono no puede ejecutar ninguna obra "que no sea de su obligación como arrendatario sino de acuerdo y con expreso consentimiento del dueño o de su representante", en cuyo defecto la obra queda en beneficio de la finca sin necesidad de abono<sup>535</sup>.

En cada contrato en particular se pueden encontrar condiciones que limitan siempre en favor del propietario y en perjuicio del arrendatario el abono de las obras y mejoras dependiendo de la prudencia del propietario en la redacción del contrato, como: el hecho de exigir que las obras y mejoras autorizadas por el propietario sean realizadas con maestro y oficiales, entendiéndose siempre que en caso contrario queda todo a beneficio de la propiedad<sup>536</sup>; que el abono de las mejoras reconocidas por el propietario es efectiva si se expulsa al colono sin justa causa, aun pasado el término estipulado en el contrato, perdiendo el derecho de reintegro si deja el arrendamiento por su propio gusto<sup>537</sup>; "las mejoras que ejecuten los colonos sea en cerraduras y arbolado con conocimiento y anuencia de los propietarios les serán abonados siempre que sean expulsados, a tasación de inteligentes y tercero en discordia, entendiéndose durante los años de esta escritura, pero no después"<sup>538</sup>; que

---

<sup>533</sup> 1890 (Astigarraga), 1891 (Aya), 1892 (11 arrendamientos), 1894 (Albítur).

<sup>534</sup> 1880 (Beasain, Abalcisqueta), 1889 (Rentería), 1892 (11 arrendamiento), 1896 (Hernani, Amézqueta, Isasondo). "Que ni en la casa, en el campo, ni en el arbolado podrá nunca hacer el arrendatario Arrieta obra ni mejora ninguna sea de la naturaleza que fuese sin autorización del propietario con intención de pedir su valor o abono a este, o de sacarlo después, pues que el mismo propietario se reserva hacer y costear todo lo que creyere útil y necesario; bien entendido que aunque en cualquier tiempo diga o alegue dicho arrendatario haber hecho tal o cual obra, plantación o mejora, no se le abonará nada por ello por el propietario y quedará en beneficio del caserío salvo el caso en que diese este su autorización por escrito, que la deberá presentar para el abono. Que tampoco con pretexto de mejorar en dicho caserío o sus pertenecidos echas antes, esto es hasta ahora (pues que no hay ninguna) no tendrá el arrendatario derecho de pedir cosa alguna como queda referido" (1845, Astigarraga).

<sup>535</sup> 1880 (Oyarzun).

<sup>536</sup> 1840 (Astigarraga).

<sup>537</sup> 1845 (Cizúrquill), 1855 (Abalcisqueta), 1870 (Igueldo).

<sup>538</sup> 1850 (Albítur).

pudiendo hacer la mejoras que estime oportuno sin conocimiento del propietario, éstas sólo se le abonarán si es expulsado sin motivo legal durante el plazo estipulado de duración, que es de veinte años y por cuya razón se le autoriza a realizarlas<sup>539</sup>; la renuncia expresa referente a que el colono, aunque en su caso se le debiera alguna mejora, no tiene derecho de retención y al finalizar el arriendo debe dejar la finca a disposición del propietario<sup>540</sup>; o la ejecución inmediata de las obras tras obtener la autorización del dueño previa tasación pericial de las mismas<sup>541</sup>.

## **7.- Otras condiciones del contrato**

### **7.1.- Los trabajos complementarios**

Es frecuente que el arrendatario, al aceptar el arrendamiento de una casería, asuma el deber de realizar una serie de trabajos complementarios a su actividad en beneficio de la propiedad. Estos trabajos, en su mayoría, se desarrollan dentro de la propia finca arrendada y están relacionados con la actividad forestal y fomento del arbolado. De este modo, el colono tiene en muchas ocasiones la obligación de hacer, cavar, limpiar y cuidar viveros, ya de castaños, robles, hayas o manzanos, de los cuales pueda disponer el amo, e incluso el deber de plantarlos en las heredades de la casa, "sin que por su trabajo puedan exigir jornal ni otra remuneración"<sup>542</sup>. En otros casos la obligación consiste en ocuparse de plantar y cuidar los árboles suministrados por el dueño, igualmente sin recibir ninguna retribución a cambio<sup>543</sup>.

---

<sup>539</sup> 1896 (Beasain).

<sup>540</sup> 1850 (Urnieta).

<sup>541</sup> 1894 (Albítur).

<sup>542</sup> 1730 (Azpeitia), 1780 (Amézqueta), 1789 (Soravilla), 1800 (Azcoitia), 1832 (Amézqueta), 1835 (Abalcisqueta), 1860 (Baliarain), 1880 (Abalcisqueta), 1896 (Tolosa, Gainza, Isasondo).

<sup>543</sup> 1745 (Oñate), 1855 (Lezo), 1868 (Tolosa), 1890 (Astigarraga). "Que si dicho (propietario) en alguno o algunos de los años de este arriendo intentase poner en las jurisdicciones de dicha caseria (...) algunos plantios de arboles, haia de ser y sea de la obligacion de dichos inquilinos el plantarlos, escardarlos, podarlos y limpiarlos a sus tiempos, sin que dicho (propietario) les contribuia cosa alguna" (1789, Hernani).

Los trabajos a desarrollar fuera del ámbito de la propia casería son muy puntuales, como el de trabajar gratis los días que establecen los estatutos de la sociedad de seguros contra incendios, que es más una contribución, no pecuniaria sino social, propia y adscrita a la casa<sup>544</sup>. Poco frecuentes son asimismo las prestaciones personales de trabajo que ha de desarrollar el arrendatario para el propietario de la finca, como asistir seis días sin jornal, sólo con el sustento, al amo<sup>545</sup>, emplear cada año seis días las yuntas de bueyes sin jornal ni comida en beneficio del dueño<sup>546</sup>, el deber de hacer una jornada de acarreo de trigo desde Alava<sup>547</sup>, o acudir a la llamada del propietario para realizar trabajos de plantación u obras en los caseríos del grupo a que pertenece con el solo derecho de alimentación<sup>548</sup>.

## 7.2.- Habitar la casería y trabajarla personalmente

La obligación que tiene el arrendatario y su familia de vivir en la casería refuerza la idea del núcleo familiar como articulador de la parte arrendataria, y en general de los cultivadores de la tierra. Constituye un deber que aparece unido a la necesidad de cuidar y gobernar la casa y sus heredades a ley de buen labrador.

En principio, este deber se plasma en la condición impuesta en el contrato de no dejar ni desamparar la casa, ni sus heredades, durante la vigencia de la relación arrendaticia sin licencia del dueño, so pena de tener que pagar: el precio de la renta de vacío, esto es, aunque no cultive las heredades; las costas originadas por hacer labrar y cultivar las tierras, y en su caso cavar los manzanales; y los daños derivados del abandono del arriendo<sup>549</sup>.

---

<sup>544</sup> 1892 (11 arrendamientos).

<sup>545</sup> 1710 (Régil).

<sup>546</sup> 1730 (Azpeitia).

<sup>547</sup> 1770 (Arechavaleta).

<sup>548</sup> 1896 (Amézqueta).

<sup>549</sup> 1580 (Oñate), 1583 (Urrechu), 1594 (Amasa), 1595 (Gestona), 1603 (Ezquioga), 1605 (Cerain), 1608 (Tolosa), 1613 (Urrechu, Azcoitia), 1620 (Mutiloa), 1623 (Beizama), 1630 (Ataun), 1655 (Oñate), 1670 (Zumaya), 1685 (Ordicia), 1690 (Eibar), 1705 (Astgarreta), 1736 (Zumárraga).

"Que no la pueda dejar ni desamparar durante los dichos nueve años y en ellos la haia de tratar y regir

Ello supone que durante la vigencia del contrato los colonos, como obligación, deben vivir y morar en la casería sin ninguna ausencia, con su persona y su familia para que de este modo la casa esté bien cuidada y las tierras bien regidas. Se traduce en el deber de "traerla por si mismo y su familia"<sup>550</sup>, o en el límite de no poder "arrendar o gobernar dos caserías a la vez"<sup>551</sup>.

Las referencias expresas a tal obligación son más escasas a partir de finales del siglo XVIII, pero se constituye en una costumbre derivada de la propia necesidad de subsistencia del colono y del propio cumplimiento del contrato.

### **7.3.- Las cerraduras de las fincas**

Relacionado también con la obligación de cuidado general de la casería y cultivo a ley de buen labrador, se encuentra la construcción de cerraduras y de setos en las heredades, que se consideran mejoras<sup>552</sup>, y cuya conservación es objeto de atención en muchos de los contratos de arrendamientos rústicos guipuzcoanos<sup>553</sup>.

Siendo de interés para la propiedad tener bien delimitado su objeto, el propietario también contribuye a los gastos, caso de convenir la construcción de

---

sus pertenecidos de forma que por culpa sua no recivan ni se les haga daño alguno pena de pagarmela y la renta de vacio con las costas que se me causaren" (1715, Gabiria). "Haviten y cultiven o no la dicha caseria y sus pertenecidos pagaran la renta de vacio y trataran y cultivaran bien la dicha caseria" (1745, Oñate).

<sup>550</sup> 1592 (Deba), 1635 (Azcoitia), 1652 (Ibarra), 1705 (Beasain), 1760 (Elgóibar), 1868 (Tolosa), 1896 (Tolosa). "E durante los dichos seis años no dexara la dicha casa e pertenecidos" (1603, Ezquioga). "Con calidad de que durante los mencionados cinco años haia de vivir dicho Juan con su persona y familia en la recordada mi casa de Igarategui" (1790, Placencia). "Primeramente con condicion de (...) sean obligados a vivir y hacer su continuacion havitacion y morada durante los nueve años de este arrendamiento con sus familias en la referida caseria de Aranzadi rigiendo y gobernando todos sus pertenecidos bien y suficientemente de modo que vaian en aumento y mejoría" (1795, Motrico).

<sup>551</sup> 1896 (Amézqueta).

<sup>552</sup> 1850 (Albítur).

<sup>553</sup> A estos efectos se conviene con los arrendatarios "que haian de mantener y conserbar en pie los setos, paredes y vallados de las heredades" (1800, Azcoitia; 1850, Urnieta).

cerraduras<sup>554</sup>, y pone facilidades de actuación al colono para la realización de esas cerraduras<sup>555</sup>.

La obligación de "acudir a sus setos y cerrados"<sup>556</sup>, esto es, la conservación y mantenimiento, se extiende no sólo a las heredades labrantías<sup>557</sup>, sino también a los viveros de árboles, "haciendole buen seto o acequia"<sup>558</sup>, y a los montes cuando el arrendatario pueda hacer uso de sus aprovechamientos secundarios<sup>559</sup>.

#### **7.4.- Las cargas contributivas**

Las principales cargas contributivas que recaen sobre la casa son los derivados de los cargos espirituales de la iglesia y de los repartimientos concejiles. Estas cargas a su vez pueden ser ordinarios u extraordinarios en atención a la periodicidad de su realización.

Se ha solido estipular que los repartimientos ordinarios y cualquier otro cargo que tocara a la casa, incluida la eventualidad de un incendio ("dios no permita quema de la dicha casa"), sean de cuenta del propietario<sup>560</sup>. Es posible que se pacte que las cargas obligatorias que correspondan a la casa en la iglesia parroquial y en los "repartimientos que cupieren a la dicha casa por la vecindad del concejo" sean a medias. En todo caso todos los demás "cargos espirituales y temporales", esto es, los

---

<sup>554</sup> 1582 (Cestona), 1730 (Azpeitia), 1750 (Elgueta).

<sup>555</sup> "Y tambien que (...) aya de dexar y dexe los setos de los terminos y eredades de la dicha cassa como los tubiere durante el dicho arrendamiento (...) y hubiere menester pueda (...) cortar fresnos en los terminos de la dicha cassa los que sean necessarios y los mismo fresnos y otros arboles para azer los dichos setos" (1592, Deba); "Y para los setos dellos (manzanales) y de todas las demas sembradias puedan hazer la estaca necessaria en los pertenecidos de la dicha cassa y asi bien la leyra que hubiere menester para su servicio" (1624, Amézqueta).

<sup>556</sup> 1704 (Oyarzun).

<sup>557</sup> 1805 (Oreja). Junto con la roturación va unida su "cerradura y ondeo" (1840, Azpeitia).

<sup>558</sup> 1780 (Amézqueta).

<sup>559</sup> "Que los montes y juridicion de la dicha cassa ha de tener bien zerrados el dicho cassero a su costa y quando los montes o jarales binieren a cortarse si acaso se abrieren para la saca de la leña algunos balladares o setos ha de ser por cuenta de la dicha hacienda el tomarlas a zerrar" (1660, Irún).

<sup>560</sup> 1613 (Urrechú, Azcoitia).

extraordinarios, serán a cuenta de los arrendadores<sup>561</sup>.

Pero, en general, las cantidades a pagar en concepto de repartimientos foguerales, concejiles ordinarios, como la pensión de estercoladura por las tierras concejiles de que goza la casa, o derramas que correspondan a la casa como a una de las de la población donde está ubicada, son por cuenta del arrendatario; y los de carácter extraordinario, normalmente para hacer frente a los gastos derivados de la guerra y a los cuales debe contribuir el concejo, los abona el propietario<sup>562</sup>.

Los cargos espirituales ordinarios corren asimismo por cuenta de los colonos. Consisten principalmente: en la costumbre misal de la casa, es decir, en celebrar cada año los aniversarios viejos u ordinarios en favor de los difuntos de la casa según la costumbre de la iglesia parroquial; y en asistir la sepultura propia de la casería con las ofrendas acostumbradas de pan y cera en distintas fiestas del año y aniversarios de la casa<sup>563</sup>. Los cargos espirituales incluyen además la asistencia debida al capellán de la iglesia<sup>564</sup>.

El propietario puede también contribuir a la asistencia de la sepultura de la casa a cuenta de las rentas siendo obligación del arrendatario cumplir con el encargo, con "una libra de pan y la tabla de cerilla que arda durante los divinos oficios por uno de los días de Todos los Santos o de la conmemoración de difuntos de cada año de dichos nueve"<sup>565</sup>.

---

<sup>561</sup> 1594 (Amasa).

<sup>562</sup> 1570 (Urrechu), 1583 (Urrechu), 1590 (Urrechu), 1630 (Ataun), 1666 (Albítur), 1700 (Olaberria), 1715 (Gabiria), 1765 (Lazcano).

<sup>563</sup> Ofrenda ritual funeraria en favor de los difuntos de la casa. 1594 (Cizúrquil), 1603 (Ezquioga), 1613 (Urrechu), 1623 (Beizama), 1630 (Ataun), 1645 (Elduayen), 1700 (Olaberria), 1805 (Oreja), 1855 (Abalcisqueta), 1892 (Isasondo), 1896 (Isasondo). "Que el arrendatario deberá asistir a la sepultura perteneciente a la finca de que se trata en la Iglesia parroquial de (...) con la cera, pan y demas que se acostumbra en dicho pueblo" (1875, Lizarza).

<sup>564</sup> "Ademas deveran satisfacer la cuota que se le asigne a la casa por la asistencia al capellan que acude al Barrio la celebracion de las funciones Eclesiasticas de la Basilica" (1850, Albítur).

<sup>565</sup> 1715 (Gabiria).



Junto con los cargos espirituales, la contribución del culto y clero exige el pago a la iglesia de diezmos y primicias. Contribuciones que continúan, conforme a la costumbre establecida, a cargo del arrendatario<sup>566</sup>. Incluso la supresión de los mismos no implica un alivio en sus cargas, ya que en ocasiones el propietario es el dezmero por tener el patronato de la iglesia<sup>567</sup>. De este modo, las contribuciones que se establezcan "en equivalencia del diezmo para el sostenimiento del culto y clero" corren a cargo de los arrendatarios sin derecho de reintegro.

Únicamente son a cuenta del propietario las contribuciones que recaigan sobre la propiedad. Las que correspondan a la industria, a la pecuaria y a la foguera deben ser pagadas por el colono<sup>568</sup>. Aún así, hay casos en que las contribuciones de la finca por propiedad, industria y pecuaria son pagadas bien por el dueño<sup>569</sup> o bien por el arrendatario<sup>570</sup>.

Un último apartado de contribuciones o cargas debidas por el arrendatario es el correspondiente al pago de la asistencia en caso de incendio de alguna casa. Si la finca figura inscrita en alguna sociedad de seguros contra incendios, el arrendatario debe o bien pagar la pensión correspondiente de casas quemadas por incendio casual, o bien trabajar de forma gratuita los días que establecen los estatutos de dicha sociedad<sup>571</sup>.

---

<sup>566</sup> 1613 (Azcoitia), 1850 (Umieta).

<sup>567</sup> "Que el pago de las contribuciones que se impusieren y tocasen al caserío será de cuenta del propietario pero si llegase el caso de llevarse a efecto la supresión de diezmos se entenderán sobre dicho pago propietario y arrendatario. Se exceptua la contribución fogueral, que será de cuenta del inquilino según costumbre" (1845, Astigarraga); "Si se suprime el diezmo, sustituyéndose con otra contribución para el culto y clero, deberá pagar la inquilina su equivalente a la ama en frutos o dinero según dispusiera esta o su derecho habiente" (1868, Tolosa). En 1896 (Hernani) la renta incluye lo que antes se pagaba por diezmo.

<sup>568</sup> 1865 (San Sebastián), 1880 (Abalcisqueta), 1885 (Régil), 1895 (Lizarza), 1896 (Tolosa, Beasain, Gainza, Amézqueta).

<sup>569</sup> 1889 (Rentería).

<sup>570</sup> 1890 (Astigarraga), 1891 (Aya), 1894 (Albiztur).

<sup>571</sup> 1710 (Régil), 1770 (Arechavaleta), 1892 (11 arrendamientos).

## **8.- La obligación del propietario de asegurar el arriendo**

La obligación principal del propietario es en todas las relaciones arrendaticias la de asegurar el arriendo al arrendatario<sup>572</sup>.

El dueño de la finca se compromete y se obliga a que el arrendamiento le será cierto al colono durante toda la vigencia del contrato y que no le será quitado el arriendo por ninguna causa siempre que éste cumpla con las condiciones pactadas.

Y ello so pena de tener que darle otra casería tan buena como la estipulada, por el mismo precio y con las costas, daños, intereses y menoscabos ocasionados al arrendatario<sup>573</sup>.

Por lo tanto, es obligación del propietario mantener al colono en el disfrute de la explotación, pero siempre que éste cumpla las condiciones estipuladas: "prometiéndole que le será cierto y seguro su disfrute siempre y cuando que pague la renta anual estipulada y cumpla dichas condiciones y en defecto le indemnizará de cuantos daños y perjuicios se le irrogaren"<sup>574</sup>.

## **9.- La finalización del arriendo**

### **9.1.- El término del contrato**

---

<sup>572</sup> "Que cumpliendo con lo que se lleva referido en las condiciones precedentes que es cuidar bien la casería, labrar sus tierras, plantar sus arboles señalados y pagar con puntualidad la renta estipulada en cuyo caso el otorgante ni quien le suceda no le despojara ni le molestara durante los nueve años de su arriendo, por mas ni por el tanto que otro pueda prometer, ni tampoco con pretexto de labrar por si mismo" (1810, Iciar; "Claúsula de saneamiento y obligación que para ello hago segun derecho" (1740, Oyarzun); "Se obligan con sus personas y bienes y derechos presentes y futuros asi como a la evicion y saneamiento segun derecho" (1850, Albíztur).

<sup>573</sup> "En el entretanto que este arrendamiento durare no bendere ni enagenare la dicha cassa ni parte alguna de lo tocante a este dicho arrendamiento ni lo tomare para mi misma so pena de bos dar otra tal cassa y heredades a vuestro contento con los daños e yntereses que por bos lo quitar" (1616, Gainza); "Les asegura a los otros tres comparecientes que este arrendamiento sera cierto, y seguro, y que no seran inquietados en el, ni despojados, hasta que se haia cumplido, y si se les faltare les dará otra igual con las mismas combeniencias, y comodidades en tan buen sitio, y por el mismo tiempo, y precio, y en su defecto les pagará todos los daños, perdidas, y menoscabos que tubieren, e de ello se lesiguieren, e recrecieren" (1789, Soravilla).

<sup>574</sup> 1885 (Régil), 1889 (Rentería), 1890 (Astigarraga), 1891 (Aya), 1894 (Albíztur, Amézqueta), 1896 (Tolosa, Gainza).

El interés del arrendatario en mantener el arrendamiento va parejo al mismo interés del propietario. Es por ello que "promete que pagando con puntualidad la renta y cuidando como corresponde la casa y pertenecidos, no seran (los colonos) despedidos, ni desahuciados por ningun pretesto"<sup>575</sup>.

El no cumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato, lleva incluso al despojo de hecho de los arrendatarios concediendo el arrendamiento a otros<sup>576</sup>.

Fuera de estos casos de terminación anticipada del arrendamiento, éste fenece por el transcurso del tiempo por el que fue estipulado; es decir, se contempla la cláusula del desahucio automático sin necesidad de mediar aviso previo por el propietario de modo que se produce la terminación del arriendo llegada la fecha de su límite<sup>577</sup>.

## 9.2.- El preaviso de despedida

Las referencias al preaviso de despedida son escasas en los contratos escritos aunque la necesidad de que el dueño avise con un año de antelación su intención de recuperar la finca, para que el arrendatario tenga tiempo de buscar y planificar otras alternativas, se recoge ya desde principios del siglo XVII<sup>578</sup> y es más habitual en las últimas décadas del XIX.

---

<sup>575</sup> 1845 (Cizúrquil), 1849 (Abalcisqueta), 1860 (Baliarraín). Por contra se dispone: "Que en cualquier epoca en que el arrendatario dejase de cumplir todas o algunas de las anteriores condiciones podrá ser desahuciado como si hubiera terminado el tiempo del arrendamiento" (1875, Lizarza); "Que en cualquiera epoca en que los arrendatarios dejaran de cumplir todas o alguna de las anteriores condiciones, podrán ser desahuciadas cumpliendo previamente con los requisitos establecidos en las leyes vigentes" (1880, Beasain).

<sup>576</sup> "Y aora mediante a que los dichos principales inquilinos de la expresada casa (...) no satisfacen y pagan las rentas de dicho arrendamiento ni se espera lo haran en lo subcesivo dicho (propietario) compareciente esta de acuerdo en despojarles de ella y poner otros como por la presente carta y su thenor otorga que da en renta y arrendamiento la dicha casa" (1775, Baliarraín).

<sup>577</sup> "Con cuyas condiciones y con la de que cumplidos los tres años deje libres y desocupados la parte de caseria y pertenecidos a la disposicion y voluntad del otorgante" (1830, Hernani).

<sup>578</sup> 1613 (Urrechu), 1625 (Ordicia).

Salvo en los casos en que se prevé la fecha concreta de finalización del arriendo, es necesario el preaviso de despedida en los contratos de duración determinada para que no haya prórroga del mismo, durante las prórrogas tácitas después de expirado el plazo convenido y en los casos en que el arrendamiento no es por tiempo determinado.

Cuando en cumplimiento de la legislación vigente es preceptiva la necesidad de avisar con un año y un día de antelación al arrendatario la voluntad del propietario de recuperar la finca, las referencias a tal acto se recogen en condiciones que exoneran de su cumplimiento. Así, en un contrato de duración indeterminada a voluntad del propietario, en los cuales siempre es necesario darse la despedida previa, se recoge la libertad de desahucio sin necesidad de cumplir el preaviso de un año y un día establecido en la ley<sup>579</sup>. O en los casos de falta de pago de la renta debida para determinada fecha o incumplimiento de las condiciones establecidas, en cuyo caso, el colono será expulsado sin despedida previa y antes del vencimiento del contrato, "de luego a luego". En estos casos la parte arrendataria será "espelida de la finca sin necesidad de desahuciarsela con la anticipacion de costumbre antes de la finalizacion de los seis años en cuyo caso no podrá pretender otro abono que el de la cosecha pendiente"<sup>580</sup>.

Asimismo se pacta que el propietario pueda desahuciar al arrendatario con el preaviso de un año de antelación aun durante la vigencia del contrato pero reconociendo al arrendatario el mismo derecho de dejar el arriendo siempre que cumpla el requisito del preaviso. Transcurrido el período contractual pactado y en vigencia las reconducciones tácitas del contrato, tanto el propietario como el arrendatario pueden manifestar su intención de poner fin al arriendo siempre con el

---

<sup>579</sup> "Podrá el otorgante su amo despedirle en terminos que aciendole saber el desaucio o despedida para San Juan Bautista de Junio a que el mismo año habrá de salir de la casa y desocuparla el arrendatario Echeberria por San Martín de Noviembre, desocupando las tierras y heredades segun vaya cogiendo las cosechas de modo que quedará a plena libertad del otorgante sin que Echeberria pueda escepcionarse ni oponerse con que no se le ha dado la despedida con el año y dia prescrito en la Ley ni de ningun otro modo por ser este un pacto espreso que se ha de cumplir esactamente sin la menor excusa ni dilacion en ello" (1820, Gabiria).

<sup>580</sup> 1820 (Gabiria), 1868 (Tolosa), 1880 (Abalcisqueta), 1885 (Régil), 1889 (Rentería), 1890 (Astigarraga), 1894 (Amézqueta).

preaviso de un año a la otra parte<sup>581</sup>.

La costumbre es el preaviso en el año anterior al de la finalización del contrato, para manifestar de este modo la intención de no continuar con el arriendo una vez finalizado el mismo<sup>582</sup>. Pero el preaviso consuetudinario es el de un año largo de antelación que se usa a pesar de no ser preceptivo en el ordenamiento jurídico a partir del restablecimiento en 1836 del Real Decreto de 1813, que libera a la propiedad de restricciones anteriores en materia de arrendamientos, y de las disposiciones del Código civil. Por tanto, el preaviso acostumbrado se aplica en los casos en que no se manifiesta la intención de acudir al plazo del año y un día o al mero requerimiento previo establecido en la ley.

De este modo, la despedida debe darse "antes de San Juan del año anterior conforme a la costumbre de esta provincia"<sup>583</sup>. Si expiran los años de duración del contrato sin previa despedida, y continúa el arriendo por "mutua aquiescencia y silencio", se entiende prorrogado por tiempo indeterminado o indefinido.

Incluso en la venta de un caserío, cuyo comprador es un labrador, y a pesar de la vigencia de la máxima "venta quita renta", expresamente "se establece por condición que el comprador no podrá expulsar al actual arrendatario de la finca sin darle la despedida conforme a la ley vigente y costumbre que se observa en este país"<sup>584</sup>.

---

<sup>581</sup> 1892 (11 arrendamientos).

<sup>582</sup> "Que para la rescisión del presente arriendo deberán darse la despedida amo e inquilino antes de San Juan del quinto año con arreglo a la costumbre de esta provincia, y si continuase el arriendo despues de trascurridos los primeros seis años por mutua conveniencia y adquiescencia se entenderá prorrogado por tiempo indeterminado bajo las mismas anteriores condiciones" ( 1894, Albíztur).

La Ley 589.3 de la Compilación navarra recoge la práctica consuetudinaria en sentido semejante: "Cuando deban cesar el día 29 de septiembre, festividad de San Miguel, se entenderán tácitamente prorrogados si cualquiera de las partes no hubiere notificado para el día 24 de junio, festividad de San Juan Bautista". Se cita el día exacto para que así las fechas no queden alteradas por posibles cambios litúrgicos.

<sup>583</sup> 1880 (Abalcisqueta), 1885 (Régil), 1890 (Astigarraga), 1894 (Amézqueta), 1896 (Tolosa, Amézqueta).  
"Sin embargo de que según la ley concluido el término del arriendo fenece éste sin necesidad de desahucio se entenderá que continúa por otro año más bajo las mismas condiciones siempre que no se dieran la despedida con la anticipación acostumbrada en esta villa" (1868, Tolosa).

<sup>584</sup> 1894 (Albíztur).

### 9.3.- La devolución de la cosa

La obligación principal del arrendatario al finalizar el arrendamiento, esto es, en el último año estipulado o en el que saliere, es la de dejar libre y desocupada la finca a disposición del propietario, "sin pretexto, excusa ni dilación alguna". Y ha de dejarla conforme le fue entregada y como él la recibió, bien regida y gobernada y sin ningún daño, con "mejora y provecho"<sup>585</sup>.

Ello implica que ha de devolver todo el ajuar de la casa que le fue entregado al principio de la relación, y asimismo los setos de las fincas tal como le fueron entregados. Es decir, si el colono recibe la finca como continuación de una labor anterior, ese primer año adquiere los frutos que debe dejar en el último año para que el siguiente cultivador pueda continuar en el nuevo año agrícola sin interrupción, con la actividad productiva normal de la finca, y pueda entrar a su cultivo y manejo conforme a la costumbre del territorio<sup>586</sup>.

Para esa continuación, y según la costumbre, si el arrendatario es despedido o se despide, debe continuar abonando las tierras sembradas con el mismo esmero, y en su caso las tierras deben estar labradas y "sembrados los nabos". Ha de dejar la paja de todo género (de trigo, maíz desde la raíz hasta la flor, hojas, helecho) del último año, el fiemo y abono, la fruta (castaña, manzana, nueces), y la yerba y demás necesario para el alimento del ganado. Especialmente, después del veinticuatro de junio del año de salida, tiene las siguientes obligaciones: no debe cortar las leñas ni helechos, ni aprovechar la argoma y el fiemo para que los disfrute el propietario o el siguiente colono; debe permitir al entrante sembrar el nabo y los forrajes

---

<sup>585</sup> "Y al fin dexar la casa bien tratada y reparada con sus puertas ventanas cerraduras y llaves segun les fue entregada y las tierras y arboles bien cultibadas y tratados de manera que por culpa ni omision de dichos inquilinos no recivan daño alguno pena de pagarlo de sus propios bienes" (1788, Isasondo).

<sup>586</sup> Esta práctica en la que se explicita el modo de entrega del arrendatario al fin del contrato se recogerá también mediante expresiones más abreviadas: "Dejar libre y desembarazada en la forma que se acostumbra dejar en esta dicha villa" (1745, Oñate); "Dejarán libre y desembarazada la esplicada casa con sus pertenecidos a la disposición de su dueña" (1815, Fuenterrabía).

acostumbrados; en relación a las hierbas, puede pactarse o bien que no debe recoger la hierba para que el propietario o el nuevo colono entrante aproveche las segundas y posteriores, o bien que las vaya recogiendo el saliente hasta el día de salida; sólo puede llevar a pastar el ganado al monte y no a los herbales u otras heredades; y debe dejar sitio en la cuadra, o incluso también en alguna habitación, al nuevo arrendatario<sup>587</sup>.

De este modo, los arrendatarios salientes van dejando las tierras a medida que van recolectando la cosecha de cada una y desocupan la casa y los montes al finalizar el año agrícola<sup>588</sup>.

Al fin del contrato, el arrendatario debe dejar libre la finca "sin alegar derecho de propiedad ni posesión"<sup>589</sup>, y sin que tenga ninguna pretensión de preferencia en la continuación del arriendo<sup>590</sup>.

## **10.- El subarriendo**

El subarriendo ha sido una práctica relativamente habitual hasta el siglo XIX, tal como lo demuestra CRUZ MUNDET en su amplio estudio sobre la localidad de Rentería<sup>591</sup>.

Fuera del período en el cual el subarriendo no es aceptado por la ley si no hay autorización del propietario, y siendo facultad del arrendatario ceder en subarriendo la

---

<sup>587</sup> 1583 (Urrechu), 1608 (Tolosa), 1613 (Urrechu, Azcoitia, Legazpia), 1623 (Beizama), 1630 (Ataun), 1643 (Elduayen), 1652 (Ibarra), 1780 (Amézqueta), 1795 (Motrico), 1800 (Irún), 1805 (Oreja), 1810 (Iciar), 1875 (Lizarza), 1889 (Rentería), 1894 (Amézqueta), 1896 (Gainza, Amézqueta, Isasondo). julio de 1896.

<sup>588</sup> 1820 (Gabiria), 1896 (Tolosa).

<sup>589</sup> 1613 (Azcoitia).

<sup>590</sup> 1810 (Iciar), 1825 (Irún), 1826 (San Sebastián).

<sup>591</sup> CRUZ MUNDET, *Rentería, cit.*, p. 441.

finca que ha tomado en arriendo, el propietario introduce cláusulas que limitan tal facultad, de modo que presta o deja de prestar el permiso correspondiente según y como mejor le parezca. Este límite se impone de forma implícita cuando se establece la obligación de tener que "traerla por sí mismo y su familia", ya antes mencionada, y unida al deber de vivir en la casa con su familia<sup>592</sup>. Otras veces aparece de manera explícita y rotunda al estipularse la prohibición expresa de subarrendar ("que no aian de sustituir esta escritura en ninguna persona"<sup>593</sup>), salvo licencia o permiso del propietario, sobre todo a partir de la entrada en vigor del Código civil<sup>594</sup>. En algunos casos el dueño admite la posibilidad de que el colono pueda subarrendar la explotación, lógicamente dentro de los años de vigencia del contrato y respondiendo de las obligaciones pactadas en el contrato inicial<sup>595</sup>.

Junto a las escrituras de arrendamiento, se encuentran asimismo escrituras de subarriendo o "rearrendamiento", aunque en número mucho más escaso. Si la mayoría de los contratos de arrendamiento no se escrituraron, lo mismo cabe decir de los subarriendos, donde también el convenio verbal es la regla general: "que antes de aora tenia dada en subarriendo a (el subarrendatario) que para la seguridad del contrato entre dicho compareciente (el subarrendatario) estan tratados y conformes ambos de reducir a publica escritura y otorgar esta"<sup>596</sup>.

De las mismas no es deducible el motivo por el cual el arrendatario subarrienda a un tercero, salvo en algún caso donde se dice "que el dicho (colono) por varios asuntos que le ocurren se ve en la precision de trasladar de domicilio y

---

<sup>592</sup> "Con calidad de que durante los mencionados cinco años haia de vivir dicho Juan con su persona y familia en la recordada mi casa de Igarategui, sin abandonarla, ni poderla subarrendar" (1790, Placencia); "Habitar en el referido caserio con sola su familia, sin poder subarrendar a otro alguno el todo ni parte del referido caserio, ni sus tierras" (1825, Irún); Prohibición de subarrendar "debiendo traerla por sí o por individuos de familia" (1894, Albíztur).

<sup>593</sup> 1730 (Azpeitia).

<sup>594</sup> 1880 (Abalcisqueta), 1885 (Régil), 1889 (Rentería), 1890 (Astigarraga), 1891 (Aya), 1895 (Lizarza), 1896 (Tolosa, Hernani).

<sup>595</sup> 1855 (Lezo). "Y caso que quisiere poner inquilino en dicha casa y otorgar escritura lo puede y doile mano y facultad" (1755, Orio); "Pero respondiendo él mismo directamente del pago de la renta y del cumplimiento de las demás obligaciones" (1880, Oyarzun).

<sup>596</sup> 1802 (Soravilla).



dejar en consecuencia el arriendo"<sup>597</sup>. De todos modos, no parece que sea un motivo de lucro el que impulse a estos arrendatarios a subcontratar, por cuanto tanto en los subarriendos totales de su derecho, como en los parciales, la renta y "demás pensiones" (del repartimiento fogueral, de las tierras concejiles, de los aniversarios de la casa, de la asistencia de la sepultura) a pagar por el subarrendatario es la misma o proporcional a la que paga el arrendatario<sup>598</sup>. Este, por su parte, "le asegura dicho rearrendamiento y no le despojara de el pena de darle otro de iguales combeniencias en tan buen paraje y sitio y por el mismo tiempo y precio y los daños y costas que de lo contrario se le causaren"<sup>599</sup>.

En la legislación protectora del colono del siglo XVIII y principios del XIX existe libertad de subarrendar, sin que el arrendatario precise para ello el permiso del propietario<sup>600</sup>. Por contra, y vigente la legislación liberal protectora de la propiedad, es precisa la licencia o beneplácito del dueño, que en ocasiones comparece también al otorgamiento de la escritura<sup>601</sup>. Aunque en ciertos actos, con la comparecencia de los propietarios y la descripción del contrato anterior de arrendamiento, más que de subarriendo puede hablarse de cesión o subrogación<sup>602</sup>.

---

<sup>597</sup> 1847 (Berástegui).

<sup>598</sup> 1708 (Beasain), 1734 (Ataun), 1750 (Idiazábal), 1776 (Abalcisqueta), 1783 (Berrobi), 1794 (Andoain), 1802 (Soravilla), 1842 (Larraul). "Para los mismos nueve años contados desde el día once de noviembre de mil setecientos y ochenta y siete en adelante por renta de dichas veinticinco fanegas de trigo dos capones y un cordero y vajho de las mismas condiciones y en los terminos en que se le otorgo a dicho (arrendatario)" (1786, Alzaga).

<sup>599</sup> 1734 (Ataun).

<sup>600</sup> "Por la presente escritura en la via y mas cumplida forma dispuesta por derecho otorgo el (arrendatario) que da en renta y subarriendo la dicha casa (...) y sus pertenencias al prevenido (subarrendatario)" (1783, Berrobi).

<sup>601</sup> 1842 (Larraul), 1847 (Berástegui), 1848 (Amézqueta).

<sup>602</sup> "Que el enunciado (arrendatario) de acuerdo y conformidad con los señores propietarios ha resuelto ceder el citado arriendo a los comparecientes en los identicos terminos, forma, renta y condiciones comprendidos en la escritura anterior, y queriendo que conste todo para cualquier evento en la mejor via que mas haya lugar en derecho certificado del que le asiste otorga que en efecto cede renuncia y traspasa en favor de los mismos todos los derechos y acciones que le concede la repetida escritura de catorce de marzo ultimo para que sin parte ni intervencion del compareciente (arrendatario) dispongan con absoluta libertad correspondiendo a la renta y demás condiciones establecidas, a cuyo fin les pone en su lugar grado y prelación con el poder y cesion de acciones en forma" (1848, Amézqueta).

## **11.- El apartado de las renunciaciones**

Todos los otorgantes hacen renuncia de las leyes que les puedan ser favorables a fin de que la escritura que otorgan sea eficaz sin ningún tipo de cortapisa<sup>603</sup>.

A partir de la segunda mitad del siglo XIX las renunciaciones no se recogen ya, y únicamente se obligan "a la estricta observancia y cumplimiento de todo lo relatado"<sup>604</sup>.

## **12.- La preferencia de compra del arrendatario**

En ninguno de los documentos consultados se prevé manifestación alguna que atienda a una supuesta preferencia de compra del arrendatario en caso de que el propietario pretenda enajenar la finca arrendada. En un contrato, la costumbre del aviso al inquilino con un año de anticipación para que deje libre la finca sin pretender ningún derecho de indemnización aun durante la vigencia del contrato, se extiende también al caso de que el dueño pretenda vender la casería<sup>605</sup>; por tanto, la venta del caserío acarrea el fin del contrato de arrendamiento sin ningún derecho para el colono. En otro caso se da noticia de cómo el propietario actual de dos caseríos los

---

<sup>603</sup> "Y dieron poder cumplido a todos y qualesquiera señores jueces y justicias de su Magestad en devida forma con submision a ellas, renunciando su propio fuero jurisdiccion, y domicilio, y la lei si combenerit de jurisdittione omnium judicum; para que los compelan, y apremien al cumplimiento paga y execucion de los sobredicho por todo rigor de derecho, y via executiva, que para ello reciben esta carta por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada sobre que renuncian las demas leies fueros y derechos que sean en su favor con la que prohíve su general renunciacion en forma: Y en especial las dichas mugeres renuncian las del emperador Justiniano, el auxilio del Beleiano senattus consulto, nueva y antigua constittuciones, y las de Partida Toro y Madrid, advertidas de su disposicion por mi el escribano de que doi fe: Y los dichos Juan Bernardo de Urdangarin y Miguel de Dorronsoro, que dixeron ser menores de los veintte y cinco años, aunque maiores de los veintte y tres, renuncian las de su menoridad, y el Beneficio de restittucion in integrum para no usar de su disposicion, y juraron por Dios nuestro señor sobre una señal de la Cruz y en forma de derecho la observancia y cumplimiento de estta escritura, pena de perjuros y demas impuesttas por derecho" (1765, Lazcano); "Y se dio por entregado y pagado del dicho ganado y de los dichos ocho anegas de trigo y cinco ducados por tenerlos en su poder realmente y con hefeto y en lo necesario renuncio la excepcion de la ynumerata pecunia horror de quenta y engaño y leyes de la entrega rreal prueba y paga como en cada una de ellas se contiene" (1613, Urrechú).

<sup>604</sup> 1855 (Lezo).

<sup>605</sup> 1889 (Rentería).

compró a un heredero del Conde de Peñaflores, y al otorgamiento de esa escritura comparecieron los dos arrendatarios a fin de obligarse a celebrar con el nuevo dueño contrato de arrendamiento en escritura pública<sup>606</sup>. En ese acto, ni se plantea la posibilidad de un derecho de preferencia de compra, y sí por contra la necesidad de realizar un nuevo contrato para someterse a las condiciones del actual dueño.

### **13.- Contratos escritos del presente siglo**

No pudiendo tener acceso a los protocolos notariales cuya antigüedad no sea de cien años, tenemos que limitar nuestras referencias a contratos escritos entre particulares de los que se ha podido tener noticia. En esta situación, es interesante la referencia recogida en el dictamen del Consejo Provincial de Fomento de Guipúzcoa de 1920<sup>607</sup>. En ese trabajo se pretende dar noticia, entre otros asuntos, del régimen del arrendamiento según la práctica de la provincia y se recurre para ello a tres contratos escritos de uso en esas fechas.

El primero es un modelo impreso de contrato escrito utilizado por algunos propietarios. En él, la duración aparece en blanco para que las partes señalen el número de años, pero el dictamen afirma que generalmente se establecen por un año. Sobre las mejoras y siguiendo la práctica general antes comentada, se estipula que, para ser abonables, deben ser realizadas con conocimiento y permiso escrito del propietario, ya que en su defecto se entiende que ceden en favor del dominio. En relación al subarriendo, éste no se permite sin el previo permiso del dueño<sup>608</sup>.

---

<sup>606</sup> 1896 (Tolosa).

<sup>607</sup> CONSEJO PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUIPUZCOA, *Dictamen, cit., passim*.

<sup>608</sup> "Conocemos un modelo impreso de esta clase de contratos que establece el tiempo de duración del mismo en blanco, para que el propietario de acuerdo con el colono señale el número de años de duración del citado contrato. En general se establece por un año. En cuanto a las mejoras, él mismo manifiesta, que si el arrendatario lleva a cabo las mismas sin previo conocimiento y permiso del dueño o administrador, cuyo consentimiento se le dará por escrito, se entenderá que renuncia a los beneficios de las indicadas mejoras, cediéndolas a favor del propietario. No se permite al colono subarrendar el todo o parte de la finca sin previo conocimiento y permiso del propietario".

El segundo es un contrato escrito de arrendamiento utilizado por uno de los más importantes propietarios de caseríos de la provincia, del cual se reseña su contenido claramente favorable al dueño. La duración pactada es de diez años ("desde el 11 de noviembre de 1908 hasta igual día y mes del año 1918"), pero, si un año antes de terminar no se procede a dar la despedida, se entiende prorrogado por un año más. El arrendamiento se renueva cada tres años. Y el propietario se reserva la facultad de enajenar o permutar las fincas de modo que en esos casos el contrato queda "rescindido y nulo" sin que el arrendatario tenga derecho alguno de indemnización<sup>609</sup>; si el colono no tiene ni un derecho de indemnización, menos aún un derecho de preferencia en la compra.

Y el tercero es un contrato de duración indeterminada a voluntad de los contratantes. Para darlo por terminado se exige preavisar con un año de antelación durante el mes de octubre, de modo que al finalizar el año agrícola siguiente (que lo sitúa en el día de Todos los Santos, 1 de noviembre) el caserío quede a disposición del propietario. Regula el tema de las mejoras en la misma forma que el resto de contratos: necesidad de la autorización por escrito del propietario para que tengan el carácter de abonables<sup>610</sup>.

Por último se manifiesta que "en estos tres modelos de arrendamiento escrito,

---

<sup>609</sup> "En el modelo de contrato por escrito de uno de nuestros más linajudos propietarios, se dice: 'Art. 1º Este contrato se celebra por término de 10 años, contados desde el 11 de Noviembre de 1908 hasta igual día y mes del año 1918. El artículo 11 establece que las escrituras de arriendo se renovarán cada tres años, y un año antes de terminar, podrá despedirse o ser despedido el colono, pues en caso contrario se entenderá prorrogado este contrato por un año más.

El art. 15 dice: 'El Excmo. Sr... como señor Solariego y territorial, dueño y propietario de las fincas, podrá enajenarlas o permutarlas cuando le conviniere, quedando en tal caso rescindido y nulo este contrato, sin que el arrendatario pueda exigirle indemnización de ninguna clase por tales actos'.

<sup>610</sup> "Por último, hemos tenido ocasión de examinar un contrato de arrendamiento de tiempo y plazo no fijo, que sólo dura a voluntad de ambos o de cualquiera de los contratantes, quienes para darlo por terminado se avisarán recíprocamente con un año de antelación en cualquier día del mes de Octubre, a fin de que el 1º de Noviembre del año siguiente al del aviso, que comienza el nuevo año agrícola, según costumbre, se halle la expresada heredad o terreno libre y a disposición del propietario.

El art. 5 exige la autorización del propietario para introducir mejoras de cualquier clase que sean, y el art.10 establece que el arrendatario hace renuncia en favor del propietario, por medio de este documento, de todas las reclamaciones por concepto de mejoras, sean de la clase que fueran, hechas por él o por sus antecesores en la finca arrendada de que trata, así que de cuantas obras y plantaciones hiciese durante el arriendo: teniendo sólo el carácter de abonables aquellas que por escrito precisamente hayan sido o fueren autorizadas por el Administrador en beneficio de la finca o de su renta".

que acabamos de bosquejar, se especifica que las contribuciones serán de cuenta del propietario en la parte correspondiente a la propiedad y de cargo del arrendatario las que afectan al cultivo, ganadería y demás".

Además de estos contratos, y para enlazar los escriturados hasta finales del siglo XIX con la situación de los arriendos hasta la llegada de la normativa especial de arrendamientos rústicos, contamos con la orientación que nos aportan diversos recibos de rentas de finales del siglo pasado y primeros cuatro decenios del presente.

En tres recibos de rentas<sup>611</sup> del caserío Urrutikoetxea de Cestona, correspondientes a los años 1879, 1880 y 1881 se aprecia que el pago de la renta se realiza en fechas próximas a las fiestas de navidad: dos el día 20 de diciembre y el tercero el 30 de diciembre. La cuantía de la renta, 1.800 reales (450 pesetas) no varía en ese período, y se declara la plena liquidación de todas las rentas hasta la fecha. En el propio recibo se hace referencia al régimen que se sigue en torno a las mejoras: para que el arrendatario pueda reclamar las mejoras que realice tanto en la casa como en las tierras es preciso el acuerdo escrito del propietario, en el cual debe figurar el coste a que se compromete cada parte; sin esa autorización las mejoras no serán abonadas por el propietario y quedarán en su beneficio.

En otros seis recibos<sup>612</sup> del caserío Iturmendi de Hernani, del período de 1882 a 1891, se repite el esquema: fecha variable para el pago de la renta, pero en torno a las fiestas navideñas; mantenimiento de la renta sin variación en 1.920 reales (480 pesetas); y referencia al régimen de las mejoras en términos parecidos al anterior.

En esta línea de análisis, el documento más extenso del que tenemos conocimiento y donde se consignan los recibos de las rentas de un caserío, es un manuscrito que recoge la historia del pago de rentas del caserío Amoenea de Igueldo

---

<sup>611</sup> Gabriel GARCIA CANTERO y otros, *Obligaciones y contratos en Guipúzcoa. Estudios de Sociología Jurídica*, Ed. Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa, San Sebastián, 1981, 1<sup>er</sup> tomo, pp. 106 y 107.

<sup>612</sup> Recibos obtenidos de fuente propia.

(San Sebastián)<sup>613</sup>. Este tipo de cuadernillo de cuentas y abono de rentas constituye, en palabras transcritas de la STS de 11 de noviembre de 1996, "una verdadera joya del ajuar burocrático campesino".

Comprende el amplio período que abarca desde 1882 hasta 1939, por lo que es una magnífica muestra que permite enlazar las situaciones del siglo pasado con la llegada de la legislación especial. En todo ese período, la fecha de entrega de la renta gira, como en los otros casos, en torno a las navidades, entre el 16 y 23 de diciembre, aunque lo normal es que se realice el 20 ó el 21 de diciembre. La cuantía, que en los años de 1882 a 1886 es de 1.440 reales (360 pesetas), desciende en 1891 a 1.340 reales (335 pesetas), permaneciendo invariada durante un período de veintisiete años hasta 1918 inclusive. En esa etapa, el arrendatario sólo paga como complemento de más al propietario 1,5 pesetas por el seguro de una tejavana que construye con autorización del amo en el año 1900 y a cuya construcción contribuye éste con 1.000 pesetas. En 1919 la renta aumenta a 420,5 pesetas. Este aumento de renta hay que relacionarlo con el efecto social creado por el proyecto del ministro Santiago ALBA de expropiar las fincas en beneficio de los colonos, por un importe capitalizado a un interés del 5% de la renta, lo que origina la preocupación de los propietarios y la subida de rentas. Esta se mantiene hasta 1939, año del último recibo que consta en el manuscrito.

Por otro lado, la referencia al régimen de mejoras únicamente se realiza en los primeros recibos, y en el sentido apuntado en los supuestos anteriores ya comentados, es decir, el colono no puede hacer obras con la intención de cobrarlas del propietario sin que previamente hayan acordado el coste que ha de afrontar cada parte y se ponga por escrito. A partir de 1891 la única referencia al régimen del contrato es la declaración de tener por satisfechas las respectivas rentas de los años anteriores y el sometimiento a las mismas condiciones de arriendo que se expresan en los anteriores y precedentes recibos, en referencia clara al régimen de las mejoras.

---

<sup>613</sup> El documento se conserva en el centro cultural Koldo Mitxelena de San Sebastián: signatura C-281 F-13. El caserío es denominado asimismo como Amonenea o Amonea.

Resulta de gran interés remarcar la declaración que insertan en el libro de recibos el día 21 de diciembre de 1935, día posterior al pago de la renta de dicho año, y que reza del siguiente modo: "Declaración: amo y colono de comun acuerdo convienen en que su contrato de arriendo siga rigiéndose como hasta ahora, por las leyes y costumbres tradicionales del país. Y para su mas firme constancia, obligaciones y derechos recíprocos, autorizan esta declaración con sus respectivas firmas en San Sebastián a 21 de diciembre de 1935. El amo (Juan de Olazabal). El colono (Por orden. Francisca Mendiguren)"<sup>614</sup>. Con ello viene a ratificarse el sometimiento al régimen tradicional de libertad contractual, según las orientaciones recogidas en los contratos escriturados comentados, y cuya plasmación recoge el Código civil, frente a la nueva normativa que entra en vigor ese año a raíz de la promulgación de la Ley de 15 de marzo de 1935 y sus normas de desarrollo. En suma, viene a ser una medida de precaución que toma el propietario ante las nuevas tendencias protectoras del arrendatario, aunque posteriormente no tiene eficacia alguna desde que las normas legales especiales sobre arrendamientos rústicos se presentan como imperativas para todos los arriendos sometidos a su régimen.

## **CAPITULO I. DELIMITACION**

### **1.- Base histórica: los arrendamientos protegidos**

El régimen jurídico unitario del contrato de arrendamiento rústico ha sufrido sucesivas disgregaciones que han dado origen a diversas normativas con distinto ámbito de regulación y aplicación a las diferentes situaciones de hecho que se han ido presentando en la realidad arrendaticia. La aparición de la normativa especial, al margen del Código civil, con la Ley de 15 de marzo de 1935 ha supuesto, *a posteriori*, que el legislador haya impulsado un desarrollo normativo continuado en el cual se han dictado más normas particulares que, bajo el calificativo de excepcionales, han buscado soluciones distintas y variadas, dentro del propio régimen especial, a las cuestiones planteadas con ciertos tipos de arrendatarios.

---

<sup>614</sup> En un contrato de 1896 (Beasain) se estipula que para los extremos no regulados "se atienen a las costumbres locales existentes para esta clase de contrato y en su defecto a la ley".

La protección, y régimen diferenciado en su tratamiento, se dispensa, según la exposición de motivos de la Ley de 7 de julio de 1941 "al pequeño arrendatario que cultiva la tierra en modesta economía familiar". Posteriormente es ratificada por la Ley de 23 de julio de 1942 al declarar que "por conveniencias de orden social se otorga especial protección a aquellos arrendatarios para los que la tierra constituye un instrumento de trabajo que absorbe su actividad o la de sus familiares"; y por la Ley de 18 de marzo de 1944 al hablar del "fin social perseguido por la Ley, que no es otro que el de proteger al agricultor modesto, que aporta su esfuerzo y el de sus familiares al cultivo de la tierra". Entre las conveniencias de orden social no se encuentra sólo la ocupación laboral de muchas familias tras la guerra, sino también el evitar una eventual avalancha de desahucios promovidos por los propietarios ante las buenas expectativas en la venta de productos agrícolas en esos años de escasez de alimentos<sup>615</sup>, y la propia necesidad de ir haciendo frente a las necesidades alimentarias de la población para evitar y superar el hambre.

El legislador tiende decididamente a la tutela del trabajo del labrador modesto en la Ley de 23 de julio de 1942 al instaurar reglas específicas y privilegiadas para los colonos que pagan una renta inferior a cuarenta quintales métricos de trigo y dedican su esfuerzo personal al cultivo de la tierra (artículo 4º). Establece un régimen jurídico diferenciado y encauza las disposiciones legales en una orientación netamente subjetiva de protección de un determinado tipo de arrendatario y no de cierto tipo de contratos.

La principal nota diferenciadora es el establecimiento en su artículo 6.3, DA 1ª.2, DA 2ª.2 y DA 6ª, de un régimen, de prórrogas del plazo contractual y desahucios limitados, propio para dichos arriendos, tanto anteriores como posteriores a la Ley de 23 de julio de 1942. Ya desde esas fechas se habla de que la solución legal desarrollada para los contratos anteriores a 1942 y de renta inferior a cuarenta quintales métricos de trigo puede originar un arrendamiento indefinido, "y además semejante criterio sería más congruente en una ley prohibitiva del arrendamiento para

---

<sup>615</sup> Fernando CASAS MERCADE, *Arrendamientos sobre finca rústica*, Ed. Bosch, Barcelona, 1965, p. 54.



lo sucesivo o que lo condicionara rigurosamente"<sup>616</sup>. Esa tendencia va a adquirir cuerpo en las disposiciones referentes a desahucios de fincas rústicas con renta cuya cuantía no exceda del importe reseñado y que tienen su causa en el cultivo personal por el propietario: el Decreto-ley de 18 de diciembre de 1943, suspende esa causa de desahucio respecto a los citados arrendamientos; y la Ley de 18 de marzo de 1944, exige demostrar, entre otros condicionamientos, la racionalidad del propósito del demandante-propietario. Asimismo, la Ley de 16 de julio de 1949, al modificar el orden de preferencia en el derecho de retracto, concede un tratamiento prioritario a los arriendos mencionados.

La Ley de 4 de mayo de 1948 prorroga automáticamente hasta el 30 de septiembre de 1954 los contratos anteriores al primero de agosto de 1942, es decir, previos a la entrada en vigor de la Ley de 23 de julio de 1942, y recogidos en las DDAA 1<sup>a</sup>.2 y 2<sup>a</sup>.2, que aún siguiesen vigentes<sup>617</sup>.

Antes de finalizar ese plazo excepcional de prórroga, se promulga la Ley de 15 de julio de 1954, que regula los arrendamientos rústicos prorrogados por la Ley de 4 de mayo de 1948, una vez "superadas las circunstancias desfavorables", buscando una "resolución definitiva" y "poner fin a esta situación provisional". El Ministro de Agricultura, en la defensa de la ley durante su presentación, sostuvo que "el problema del arrendamiento protegido, creado en los meses primeros de nuestra posguerra, llega a su fase final, después de quince años de existencia legal"<sup>618</sup>. Esta ley consagra en sus artículos 1.1 y 4.1 un nuevo régimen para los arrendamientos

---

<sup>616</sup> Enrique MOLINA RAVELLO, "Arrendamientos de duración indefinida", RCDI, 1942, p. 782, y 1943, p. 597.

<sup>617</sup> Ante esa norma, Angel REQUENA, "La Ley de prórroga de los arrendamientos rústicos protegidos", RCDI, 1949, p. 107, afirma que "hemos de llegar a la conclusión de que por virtud de la nueva Ley de prórroga de los arrendamientos rústicos se ha delimitado y acentuado extraordinariamente la división de la propiedad rústica en dos grupos que prácticamente tienen caracteres diferentes, con sus correspondientes consecuencias en el orden jurídico y económico. De una parte, existe la que podríamos llamar propiedad libre (...). Y de otra parte, existe la propiedad que podríamos denominar restringida o limitada; este grupo está integrado por las fincas que estaban arrendadas antes del 23 de julio de 1942 por rentas inferiores a cuarenta quintales de trigo y a arrendatarios que eran cultivadores directos y personales, si el arrendador no pudo recabarlas para su cultivo directo y personal(...). Este grupo de fincas, de mucha importancia en algunas regiones, está prácticamente amortizado en la actualidad".

<sup>618</sup> Discurso en la Revista de Estudios Agro-sociales, julio-septiembre 1954, p.129 y ss (referencia de Miguel PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos. Comentario de la Ley 1/1992 de 10 de febrero, sobre arrendamientos rústicos históricos*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1994, p. 37.

protegidos, esto es, para aquellos arrendamientos anteriores a la Ley de 23 de julio de 1942, en vigor desde el día primero de agosto de dicho año, y que venían siendo prorrogados. De este modo surge, como una categoría diferente de los arrendamientos protegidos, la de los denominados arrendamientos rústicos especialmente protegidos. La duración de estos contratos, que atiende a una tabla diseñada en proporción inversa a la renta devengada, oscila entre los seis y los doce años, lo que origina que el período de prórroga sea distinto según la renta devengada, y por lo tanto, también el período en el cual se le aplica el artículo 4.1 de la ley. Como medida más significativa con la que se pretende solucionar el problema de estos pequeños arrendamientos, anteriores a la ley de 23 de julio de 1942 cuya renta no es superior a cuarenta quintales métricos de trigo y en los que el arrendatario tiene la consideración de cultivador directo y personal, se les reconoce el derecho de acceso a la propiedad, aunque enervable por el propietario.

Esta variada tipología de arrendamientos rústicos se plasma en el Decreto de 29 de abril de 1959, de Reglamento de arrendamientos rústicos, de modo que, su Capítulo XI, "de los arrendamientos protegidos", recoge dos secciones: la primera referente a los arrendamientos protegidos en general; y la segunda dedicada a los arrendamientos especialmente protegidos.

A partir de entonces, son estos últimos los que subsisten gracias a una cadena de disposiciones cuya única finalidad ha sido prorrogar la continuación de estas "modestas explotaciones agrarias"<sup>619</sup> durante períodos sucesivos y el control de la renta que deben pagar, salvando siempre la facultad del propietario de recuperar la finca para su cultivo directo y personal. Esta situación, que nace con caracteres de provisionalidad y excepcionalidad, y cuya definitiva solución se predica en distintas ocasiones, toma solidez en la realidad agraria creando un determinado tipo de explotaciones agrarias arrendadas que se consolidan establemente<sup>620</sup>. Es cuando comienza a hablarse de los arrendamientos rústicos "históricos".

---

<sup>619</sup> Decreto-ley de 22 de julio de 1966.

<sup>620</sup> En palabras de Valentín RODRIGUEZ Y VAZQUEZ DE PRADA, *"El contrato de arrendamiento rústico protegido (Examen jurisprudencial)"*, RDP, 1972, p. 1.086, nota 9, "en estos casos, las leyes más que soluciones generales son simples 'parches' o acaso más bien protectoras de situaciones en las que en el fondo hay un privilegio, aunque se dé a la parte llamada 'débil'".

Se va cerrando, a base de Decretos-leyes, la posibilidad de que se llegue al término en el cual el propietario pueda disponer libremente de la finca. El propietario sólo puede recabar la entrega de la finca para cultivarla directamente al fin de cada prórroga, entendiéndose que si no ejercita dicha condicionada opción, el propietario opta por la continuación del arriendo<sup>621</sup>.

La distinta duración de la prórroga otorgada desde su inicio en atención a la concreta renta devengada, junto con el juego de las sucesivas prórrogas, origina que el fin de las prórrogas legales instauradas bajo el régimen anterior a la LAR, sea también distinto en unos casos y en otros. Algunos contratos no precisan de la prórroga otorgada por el Real Decreto-Ley de 10 de octubre de 1980, ya que en aplicación del de 30 de junio de 1978, su duración se prolonga hasta el 1 de octubre de 1981; otros, sin embargo, quedan sometidos a las disposiciones de los Reales Decretos-Leyes de 16 de junio de 1979 y de 10 de octubre de 1980, por lo que el vencimiento de su plazo de prórroga se produce con la entrada en vigor de la LAR el 19 de febrero de 1981.

## **2.- La Ley de arrendamientos rústicos de 31 de diciembre de 1980: los arrendamientos sometidos a tratamiento especial**

El proyecto de Ley de arrendamientos rústicos remitido al Congreso<sup>622</sup> hace referencia, en relación con el régimen especial de acceso de arrendatarios a la propiedad que pretende reinstaurar, a "los llamados 'arrendamientos históricos' (los anteriores al Código Civil) y los que la legislación actualmente vigente califica de

---

<sup>621</sup> Las sucesivas disposiciones amplían la prórroga forzosa del primer párrafo del artículo 4º de la Ley de 15 de julio de 1954, que regula los arrendamientos rústicos protegidos anteriores a 1 de agosto de 1942: Decreto-ley de 28 de junio de 1962, Decreto-ley de 22 de julio de 1966, Decreto-ley de 7 de noviembre de 1969, Decreto-ley de 5 de octubre de 1972, Decreto-ley de 10 de julio de 1975, Real Decreto-ley de 30 de junio de 1978, Real Decreto-ley de 16 de junio de 1979 y Real Decreto-ley de 10 de octubre de 1980.

<sup>622</sup> Boletín Oficial de Las Cortes, nº 165, 20 de octubre de 1978, pp. 3.619-3.620. Rehabilitado posteriormente en la I Legislatura: Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, serie A, Proyectos de Ley, 18 de mayo de 1979, nº 28.

arrendamientos 'especialmente protegidos'. La delimitación de esos arrendamientos, contenida en los artículos 97 y 98, es idéntica a la que posteriormente se recoge en la redacción definitiva de la LAR en sus artículos 98 y 99<sup>623</sup>.

Conforme subraya el informe de la ponencia<sup>624</sup>, el proyecto pretende "poner término a situaciones como los 'arrendamientos históricos' y los 'especialmente protegidos'. La consideración de históricos únicamente va referida, por lo tanto, a los arrendamientos que provienen de la regulación anterior al Código civil, aunque se estable asimismo un régimen especial para los arrendamientos especialmente protegidos. No existe, por otra parte, ninguna enmienda que altere la delimitación del ámbito marcado por esos supuestos.

Pero respecto de los denominados por el legislador arrendamientos históricos, esto es, los anteriores a la publicación del CC, la DT 3ª establece la presunción de que son censos enfitéuticos si se ha perdido la memoria del tiempo por el que se concertaron<sup>625</sup>. Se diferencia del supuesto del artículo 97 en que, para la DT 3ª, es indispensable que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertó el arrendamiento. Respecto de esta disposición se presentan enmiendas que la van alterando hasta la redacción definitiva.

En el informe de la ponencia se recoge una nueva propuesta de redacción del siguiente tenor en cuanto a su ámbito: "los arrendamientos históricos valencianos y aquellos otros concertados con anterioridad a la publicación del Código Civil y que en la actualidad continúan vigentes, y los que, iniciados con posterioridad a aquélla, pero anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935, en los que se hubiere perdido memoria del término por el que fueron concertados, se presumirá que son censos enfitéuticos, cualquiera que sea la denominación que les hubiesen dado las partes". El objetivo de

---

<sup>623</sup> Vid. STS de 26 de septiembre de 1997.

<sup>624</sup> Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, serie A, Proyectos de Ley, 28 de noviembre de 1979, nº 28.

<sup>625</sup> Recoge que "los arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación del Código Civil en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron, se presumirá que son censos enfitéuticos, cualquiera que sea la denominación que les hubiesen dado las partes".

esta redacción es "solucionar de una vez el problema de los arrendamientos históricos valencianos y demás situaciones similares"<sup>626</sup>, y ampliar el beneficio de tal disposición a "multitud de casos que, aun siendo anteriores (al Código Civil), aparecen documentados con posterioridad a ella (a su entrada en vigor), regulando situaciones de hecho que ya existían incluso en el siglo XVIII"<sup>627</sup>.

Estas propuestas tienen su reflejo en el Dictamen de la Comisión<sup>628</sup>, cuando se refiere igualmente a las situaciones para las que se debe poner término: "tal ocurre con los arrendamientos anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935 en los que, además, concurre la circunstancia de haberse perdido memoria del tiempo por el que se concertaron, y con los que la legislación hasta ahora vigente calificaba de arrendamientos 'especialmente protegidos'". De este modo, junto con los arrendamientos históricos y especialmente protegidos, en la DT 3ª se recoge el siguiente supuesto: "los arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935 en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron se presumirá que son censos enfitéuticos, cualquiera que sea la denominación que les hubieran dado las partes".

Junto con los arrendamientos anteriores a la publicación del Código civil, en los que no se exige la condición de cultivador personal, se recoge esa referencia a la Ley de 15 de marzo de 1935 presumiendo que los contratos anteriores a dicha Ley, y sin mencionar tampoco el requisito del cultivo personal, son censos enfitéuticos, "con la notoria inconsecuencia de regular unos arrendamientos presumiendo legalmente que son otra cosa"<sup>629</sup>.

En el debate parlamentario, los artículos 98 y 99, junto con la DT 1ª.3,

---

<sup>626</sup> José María GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos a la Ley de arrendamientos rústicos*, Ed. Civitas, Madrid, 1982, p. 407.

<sup>627</sup> A decir del Grupo Parlamentario Comunista, que se adhiere a dicha enmienda.

<sup>628</sup> Boletín de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, I Legislatura, Serie A, Proyectos de Ley, 20 de mayo de 1980, nº 28.

<sup>629</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, cit., p. 406.

referentes a los contratos de arrendamiento anteriores a la publicación del Código civil, los especialmente protegidos y los anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935 en que se hubiese perdido memoria del tiempo por el que se concertaron, fueron aprobados conforme al dictamen de la Comisión sin que fuesen objeto de ninguna enmienda que recoja cambios en la tipología o ámbito referido. De este modo, los mencionados tres distintos tipos de contratos que aparecen en el dictamen de la Comisión de Agricultura y Pesca con un régimen normativo especial son aprobados tal cual por el Pleno del Congreso de los Diputados <sup>630</sup>.

En el Senado no se presentan enmiendas que propugnen la modificación del ámbito de aplicación que abarcan los artículos 98 y 99. Por contra, el ámbito que enmarca la DT 1ª.3 sí es objeto de dos enmiendas, ambas de supresión. La primera, suscrita por los senadores de Galicia, propugna la supresión de tal disposición en atención a la especial situación de los arrendamientos gallegos<sup>631</sup>. La segunda, firmada por senadores de UCD, expone como justificación que "no puede hacerse la conversión de arrendamientos cuya naturaleza reconoce el propio texto en censos enfitéuticos, porque constituiría una arbitrariedad precisamente referida a situaciones arrendaticias pactadas con buena fe y confianza, sin exigencias formales, dentro de las mejores relaciones y tradiciones agrarias. De otra parte, fijar como criterio la falta de expresión formal del término por el que se concertó el arrendamiento, está en contradicción con los principios generales del Derecho y normas, hasta la fecha, vigentes"<sup>632</sup>.

La ponencia designada en el seno de la Comisión de Agricultura y Pesca del Senado para estudiar el proyecto de Ley de arrendamientos rústicos<sup>633</sup>, ante las

---

<sup>630</sup> Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, I Legislatura, Serie A, Proyectos de Ley, 6 de octubre de 1980, nº 28.

<sup>631</sup> Enmienda número 24 de D. Manuel Iglesias Corral (UCD), Boletín Oficial de Las Cortes Generales, Senado, I Legislatura, Serie II, Proyectos y proposiciones remitidos por el Congreso de los Diputados, 3 de noviembre de 1980, nº 127, p.46. *Vid.* asimismo sobre el caso gallego la intervención de IGLESIAS CORRAL en el Senado, Diario de Sesiones, 9 de diciembre de 1980, págs. 4.440 y 4.441.

<sup>632</sup> Enmienda número 28 de D. José María Pardo Montero y otros señores senadores (UCD), Boletín Oficial de Las Cortes Generales, Senado, I Legislatura, Serie II, Proyectos y proposiciones remitidos por el Congreso de los Diputados, 3 de noviembre de 1980, nº 127, pág. 88.

<sup>633</sup> Boletín Oficial de Las Cortes Generales, Senado, I Legislatura, Serie II, Proyectos y proposiciones de Ley

aludidas enmiendas y razones expuestas en ellas, propone por mayoría que se acepte la supresión. La minoría entiende que debe mantenerse el texto del Congreso, ya que se trata de resolver de modo equitativo situaciones anómalas que se han ido dilatando en el tiempo. De esta manera, en el Dictamen emitido por la Comisión de Agricultura y Pesca del Senado<sup>634</sup>, se recoge una solución transaccional. Por un lado se admite la redacción de la DT 1ª.3 en los siguientes términos: "Los arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935 en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron, cuando el cultivador sea personal, se entenderán prorrogados por dos períodos de tres años; durante estos períodos el arrendatario podrá hacer uso del derecho de acceso a la propiedad en los términos establecidos en el párrafo primero del artículo 98 de esta Ley". Y por otro lado, se encomienda la solución de los arrendamientos históricos valencianos a una proposición de ley que los regule de forma específica, que es posteriormente presentada al Congreso de los Diputados y tomada en consideración<sup>635</sup>. El proyecto no llega a ser discutido debido a la disolución de las Cortes Generales<sup>636</sup>.

La abundancia de arrendamientos rústicos de carácter longevo tenía especial incidencia en algunas regiones españolas, donde podían plantear problemas de carácter social, como Valencia, Galicia, Asturias, Murcia y algunas comarcas catalanas<sup>637</sup>. La búsqueda del equilibrio en la solución adecuada para la problemática de los arrendamientos históricos de los territorios de Valencia y Galicia es la que determina el establecimiento de este nuevo tipo de arrendamiento con tratamiento especial recogido en la DT 1ª.3.

---

remitidos por el Congreso de los Diputados, 22 de noviembre de 1980, nº 127.

<sup>634</sup> Boletín Oficial de Las Cortes Generales, Senado, I Legislatura, Serie II, Proyectos y proposiciones de Ley remitidos por el Congreso de los Diputados, 2 de diciembre de 1980, nº 127.

<sup>635</sup> Boletín Oficial de Las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, I Legislatura, serie B, Proposiciones de Ley, nº 134, 6 de abril de 1981 y 29 de mayo de 1982. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos, cit.*, pp. 406-407.

<sup>636</sup> *Vid.* la exposición de motivos de la Ley de 15 de diciembre de 1986 de las Cortes Valencianas sobre regulación de los arrendamientos históricos valencianos.

<sup>637</sup> Juan MARTINEZ VALENCIA, *Comentario de la Ley de arrendamientos rústicos. Jurisprudencia y formularios*, Ed. Dykinson, Madrid, 1991, p. 918.

Este cambio es aprobado por el Senado en los términos formulados<sup>638</sup> y remitido al Congreso de los Diputados, donde se da la aprobación definitiva de la ley, en fecha 31 de diciembre de 1980, con la indicada modificación de la DT 1ª.<sup>639</sup>

De este modo, la tipología de los arrendamientos que por su longevidad tienen un régimen diferenciado especial, y sin que utilice ningún vocablo determinado para referirse a ellos, se extiende en la LAR de 1980 a cuatro tipos de arrendamientos. En primer lugar, los anteriores al Código civil que sigan vigentes, sin otro requisito que dicha antigüedad, tienen el derecho de adquisición forzosa de la propiedad sin posibilidad de que el propietario pueda enervarlo, conforme al artículo 98<sup>640</sup>.

En segundo lugar, los arrendamientos anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935 cuyo arrendatario sea cultivador personal y en los que no se guarde memoria de su plazo de duración<sup>641</sup>, que cuentan con la prórroga y derecho de acceso directo a la

---

<sup>638</sup> Boletín Oficial de Las Cortes Generales, Senado, I Legislatura, Serie II, Proyectos y proposiciones de Ley remitidos por el Congreso de los diputados, 16 de diciembre de 1980, nº 127.

<sup>639</sup> Boletín Oficial de Las Cortes generales, Congreso de los Diputados, I Legislatura, Serie A, proyectos de ley, 31 de diciembre de 1980, nº 28.

<sup>640</sup> Alguna enmienda había propuesto su supresión ya que su inclusión era meramente coyuntural; en tal sentido también se expresa MARTINEZ VALENCIA, *Comentario, cit.*, p. 502, para quien "sólo circunstancias de conveniencia coyuntural son las que han propiciado su inclusión en el actual texto legislativo", ya que no existe ningún antecedente legal en referencia a tales contratos.

<sup>641</sup> En opinión de MARTINEZ VALENCIA, *Comentario, cit.*, p. 917, "que se hubiera perdido memoria del tiempo por el que se concertaron" quiere decir "que no se sepa y por consiguiente, no se pueda demostrar, el plazo de duración y en definitiva, el término de los mismos".

Señala la jurisprudencia que no se refiere al conocimiento de la fecha inicial del contrato, inmemorialidad del tiempo en el que se concertaron, sino a la duración del mismo, esto es, inmemorialidad del tiempo por el que se concertaron (*vid.* las SSTS de 16 de marzo de 1992 y 6 de abril de 1993. La constancia de la duración contractual inicial se estima en principio suficiente para acreditar que se guarda memoria del tiempo por el que se concertó el arriendo. Con esta doctrina se establece que no se ha perdido la memoria del tiempo por el que se concertó por ser de fecha conocida y al vencer el plazo contractual vigente quedar sometido a la regulación de plazos y prórrogas del Código civil (SSTS de 23 de diciembre de 1989, 30 de septiembre de 1991, 27 de junio de 1995, 24 de marzo y 3 de julio de 1997. En favor de esta interpretación se manifiesta José María de la CUESTA SAENZ ("*Comentario a la STS de 23 de diciembre de 1989*", CCJC, nº 22, 1990, pp. 195 ss.), y en desacuerdo PASQUAU LIAÑO (*Arrendamientos Rústicos Históricos, cit.*, p. 41).

Sin embargo, otras sentencias no mantienen estrictamente tal criterio, y vienen a exigir datos concretos posteriores sobre las vicisitudes del contrato que acrediten que existe una voluntad de las partes en relación a la duración del contrato, relativizando la interpretación anterior (SSTS de 5 de febrero de 1990, 18 de noviembre de 1994 y 31 de octubre de 1996. En suma, "se concreta en que no exista circunstancia o noticia de cuál fue el tiempo de duración del contrato o el plazo por el que se concertó, bien de forma taxativa o tácitamente derivado de los actos integradores del voluntarismo inmerso en dicha modalidad contractual" (*vid.* SSTS de 1, 4, 24 y 30 de octubre, 4 de noviembre y 15 de diciembre de 1997).

De este modo, una novación modificativa o impropia del contrato que afecte a la duración del mismo (STS



propiedad de acuerdo con la DT 1<sup>a</sup>.3<sup>642</sup>.

En tercer lugar, los arrendamientos anteriores al primero de agosto de 1942 cuyo arrendatario sea cultivador personal y su renta no exceda en equivalencia a cuarenta quintales métricos de trigo, que son prorrogados y tienen la posibilidad del acceso a la propiedad por parte del arrendatario, aunque éste es un derecho que se pospone al "derecho de recuperación" del dueño para cultivarla personalmente por sí o por alguno de sus herederos forzosos, y que puede ejercitarlo al término de la prórroga legal que se halle en curso a la entrada en vigor de la Ley, atendiendo al artículo 99<sup>643</sup>.

Y en un cuarto lugar se hallan los arrendamientos anteriores a la entrada en vigor de la LAR de 1980 cuyo arrendatario sea cultivador personal, y que son prorrogados de acuerdo con la DT 1<sup>a</sup>.1.2.

---

de 29 de enero de 1991) o novación subjetiva que hace nacer una nueva titularidad arrendaticia (STS de 15 de diciembre de 1997) supone un restablecimiento de la memoria del tiempo por el que se concierta; incluso si la modificación de la renta afecta a la duración del contrato originando una novación extintiva (STS de 4 de mayo de 1993. Sobre esta última, José María DE LA CUESTA SAENZ, *"Comentario a la STS de 4 de mayo de 1993"*, CCJC, nº 32, 1993, p. 556, resume que "la argumentación de la sentencia consiste, pues, básicamente, en la afirmación de que, si bien el cambio de objeto, en el caso las variaciones de cabida de la finca y las variaciones de la renta, no permiten por sí mismos entender existente una novación extintiva, sí que, por el contrario, es posible alcanzar esa conclusión si el cambio de renta afecta a la normativa aplicable en materia de duración, dado que ya no será un contrato del que se ignore el tiempo por el que se concertó".

El criterio de la pérdida de la memoria por el tiempo que se concertaron los contratos es fundamental en estricto rigor técnico. En tales casos hay que hablar de una duración indefinida del contrato originario que es sometido a la legislación especial que facilita después su perduración hasta la LAR de 1980. Pero en los casos en que haya constancia de la fecha de celebración y de la finalización del contrato, la perduración hasta el sometimiento a la legislación especial de los contratos cuya duración estipulada había finalizado con anterioridad a esa ley, se produce por efecto de la tácita reconducción, en cuyo caso hay un nuevo contrato. Por ello, no es posible en rigor técnico hablar siempre de contratos anteriores al Código civil, o incluso a la ley de 1935, en referencia a la relación originaria y de la que trae causa, ya que en muchos casos se habrá dado la novación.

<sup>642</sup> Sobre este supuesto, José Antonio COBACHO GOMEZ, *"Formas de acceso a la propiedad"*, Anales de Derecho de la Universidad de Murcia, nº 5, 1984, p. 176, y *Estudios sobre la Ley de arrendamientos rústicos*, Universidad de Murcia, Murcia, 1982 y 1986 (2<sup>a</sup> ed.), p. 192, indica que "respecto a las circunstancias que han de concurrir, parece absurdo que si sabe el tiempo por el que se concertó el arrendamiento, pierda el arrendatario el derecho de acceder a la propiedad, pero tal como viene redactado el texto legal, parece que no deben de existir dudas y debe cumplirse tal requisito".

<sup>643</sup> La STS de 21 de marzo de 1997 concreta que "la denominación de arrendamientos rústicos históricos se ha empleado, tradicionalmente, para designar aquellos arrendamientos realizados con anterioridad al Código Civil y los que se concretaron con antelación a la publicación de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935; sin embargo, la Ley de 31 de diciembre de 1980 ha establecido el derecho de los arrendatarios de los arrendamientos históricos a acceder a la propiedad de las fincas arrendadas, pero partiendo de dos fechas distintas: según se tratara de arrendamientos anteriores a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935 o anteriores al 1 de agosto de 1942".

Es decir, se utilizan los criterios de la antigüedad, la limitación de la cuantía de la renta y el cultivo personal de las fincas como criterios que determinan la aplicación de un tratamiento jurídico especial dentro de la LAR a ciertos tipos de contratos<sup>644</sup>.

### **3.- La Ley de 12 de febrero de 1987**

La cercana finalización del plazo de seis años establecido en la DT 1ª.3 relativa a los arrendamientos anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935 origina una nueva actuación legislativa. La Ley de 12 de febrero de 1987 decide "prorrogar los contratos de arrendamiento incluidos en dicha disposición y otros cuyas condiciones de cultivo personal aconsejan el darles un trato similar, a fin de que durante dicho plazo puedan arbitrarse las medidas adecuadas en orden a una solución definitiva del problema. Asimismo, se considera conveniente conceder un plazo para el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad en aquellos arrendamientos con contratos concertados antes del 1 de agosto de 1942". Es cuando el legislador comienza a hablar de "los denominados arrendamientos históricos" en referencia a los regulados en la DT 1ª.3 de la LAR. Ya se ha señalado que anteriormente, en el preámbulo de la LAR, finalmente no insertado, tal calificación corresponde a los contratos anteriores al Código civil.

En las enmiendas al articulado formuladas en el Congreso<sup>645</sup> se pone de relieve otra vez el tema del ámbito que deben abarcar estos contratos de arrendamiento históricos y especialmente protegidos. Una enmienda de un diputado

---

<sup>644</sup> María Desamparados LLOMBART BOSCH, *Criterios que presiden la nueva regulación de los arrendamientos rústicos*, REAS, 1982, nº 118, p. 146, señala que "se han olvidado en la citada legislación, de los restantes arrendamientos rústicos protegidos, aquellos que a partir de 1942 venían siendo prorrogados por Decreto, período tras período, hasta el año 1980. No creemos sea justo, después de tantos años de protección legal tal vez excesiva, se rompa la misma tan bruscamente, no proporcionándoles otra fórmula a muchos de ellos que la del desahucio por finalización del plazo (art. 83,a), sin concederles, al menos una prórroga final o una indemnización; sobre todo para aquellos cuyo límite de tiempo (21 años) ya ha vencido".

<sup>645</sup> Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, III Legislatura, Serie A, Proyectos de Ley, 18 de diciembre de 1986, nº 16.

gallego destaca que con la redacción propuesta se involucra a todos los arrendamientos anteriores al 15 de marzo de 1935, y no sólo a los comprendidos en la DT 1ª.3<sup>646</sup>. Otra, por contra, propone la modificación del artículo 98.1 aplicando su régimen a todos los contratos anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935<sup>647</sup>. Otras enmiendas alternativas del texto propuesto por el Gobierno propugnan plasmar el mismo supuesto recogido en el proyecto<sup>648</sup>. En el Senado se presentan también enmiendas que pretenden ampliar el ámbito de aplicación a todos los contratos anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935 sin ningún otro requisito<sup>649</sup>.

Sin embargo, el proyecto original se aprueba sin ninguna alteración de su texto. Así, la Ley de 12 de febrero de 1987 se refiere: por un lado, a "los arrendamientos rústicos vigentes que se hubieren concertado con anterioridad a la Ley de 15 de marzo de 1935, siempre que el arrendatario sea cultivador personal"; y, por otro lado, a los "arrendamientos rústicos regulados en el artículo 99, uno, de la Ley 83/1980". Obsérvese cómo en el segundo caso se remite al supuesto ya descrito en la LAR, y cómo en el primero no se hace una remisión semejante. Es decir, el legislador delimita expresamente el ámbito de los contratos anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935 sin hacer una remisión de su delimitación a la DT 1ª.3 de la LAR, tal como se solicita en una enmienda al proyecto anteriormente citada y que no fue tenida en cuenta. Esto manifiesta el espíritu del legislador de atenerse a esta redacción de la nueva ley en detrimento de lo reseñado en la mencionada DT 1ª.3 de

---

<sup>646</sup> D. José María Pardo Montero (CP), diputado por Pontevedra, realiza la siguiente propuesta de modificación: "Quedan prorrogados por un período de seis años a partir del vencimiento de la prórroga en curso los arrendamientos rústicos a que hace referencia la Disposición Transitoria Primera, regla 3ª, de la Ley de Arrendamientos Rústicos" (enmienda nº 1). Alega para ello como justificación la "precisión técnico-jurídica y adecuación del precepto al contexto general de la Ley de Arrendamiento Rústicos. El apartado 1 del proyecto, al involucrar a todos los arrendamientos anteriores al 15 de marzo de 1935 y no sólo a los comprendidos en la Transitoria Primera 3 no ya introduce criterios contradictorios, sino que limita las actuales expectativas jurídicas de estos arrendamientos contemplados en la Ley".

<sup>647</sup> De la agrupación IU-EC (Grupo Mixto): "en los arrendamientos concertados con anterioridad a la Ley de 15 de marzo de 1935 el arrendatario podrá acceder a la propiedad de la finca, pagando al arrendador al contado y en metálico el precio de la misma. El precio no podrá ser superior a una cantidad resultante de la capitalización de la renta anual al tipo de interés del 4,5 por ciento" (enmienda nº 7).

<sup>648</sup> "Arrendamientos rústicos vigentes que se hubieran concertado con anterioridad a la Ley de 15 de marzo de 1935, siempre que el arrendatario sea cultivador directo y personal" (enmienda nº 2, del Grupo Coalición Popular).

<sup>649</sup> Enmiendas nº 6 y 13, Boletín Oficial de las Cortes Generales, senado, III Legislatura, Serie II, Textos legislativos, 5 de febrero de 1987, nº 10.

la LAR.

Con esta disposición legislativa se introduce alguna variación en los caracteres de los distintos tipos de arrendamientos de tratamiento especial que se regulan en la LAR. En primer lugar, no se recoge alusión alguna a los contratos anteriores al Código civil en los cuales el arrendatario que no sea cultivador personal y, aunque no hayan sido prorrogados, continúen vigentes por la tácita reconducción del CC o la voluntad expresa de los contratantes, les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 98 LAR respecto del derecho de acceso a la propiedad. Y en segundo lugar, según la dicción del artículo primero de la Ley, en los contratos anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935 basta que el arrendatario sea cultivador personal, sin necesidad de que se haya perdido la memoria del tiempo por el que fueron concertados, para que sean prorrogados nuevamente y el colono pueda acceder a la propiedad por adquisición forzosa. Por lo tanto, se establece una nueva delimitación de los contratos que venían regulados en la DT 1ª.3 de la LAR, para los cuales ya no se exige que sean inmemoriales.

Se supera de esta forma el problema que plantea la interpretación de dicho requisito en la aplicación de la DT 1ª.3. La interpretación literal de la norma, y la auténtica derivada de su tramitación parlamentaria, nos llevan a considerar que el requisito de la inmemorialidad desaparece como tal. Además, el hecho de que no se incluya ninguna mención a los contratos anteriores al Código civil, que no son prorrogados, hace pensar en la apuesta por tomar como referencia la LAR de 1935 pero con requisitos menos exigentes.

Sin embargo, no es ésta la interpretación que acoge el Tribunal Supremo en su jurisprudencia posterior. La doctrina que se recoge en la STS de 23 de diciembre de 1989<sup>650</sup>, donde, ante la alegación de la parte recurrente de que "la interpretación auténtica que hace la Ley 1/87 incluye en su ámbito todos los contratos concertados anteriormente a 1935, cualquiera que fuese su fecha y con independencia de que se

---

<sup>650</sup> La STS de 23 de diciembre de 1989 erróneamente niega que la Ley de 12 de febrero de 1987 suprimiera dicho requisito. Miguel PASQUAU LIAÑO, "Comentario a la STS de 14 de diciembre de 1992", CCJC, nº 30, 1992, p. 1.107.

hubiere o no perdido memoria en el tiempo", se sostiene que "no resulta admisible el razonamiento de que la Ley 1/1987 incluya en su ámbito a la totalidad de los contratos anteriores a 1935, toda vez que en su exposición de motivos se refiere explícitamente a los comprendidos en la meritada regla tercera de la Transitoria primera". La base sobre la que se sostiene la argumentación de la sentencia no puede ser más frágil, ya que, si bien es cierto que la exposición de motivos hace referencia a los arrendamientos de la DT 1ª.3, tal cita sólo se refiere al hecho de recalcar la cercana expiración del plazo de prórroga de dichos arriendos<sup>651</sup> y de proceder a la prórroga de tales contratos y de "otros cuyas condiciones de cultivo personal aconsejan el darles un trato similar". Sin embargo, esa posición es avalada posteriormente por el Tribunal<sup>652</sup>, a pesar de la opinión doctrinal contraria<sup>653</sup>.

Estamos ante casos en los cuales, de haberse aplicado en su literalidad el artículo 1 de la Ley de 12 de febrero de 1987, coincidente en su alcance con el supuesto b) del artículo 1.1 de la Ley de arrendamientos rústicos históricos, y haberse aceptado la ampliación del supuesto de hecho, la solución de cada caso hubiese sido distinta.

#### **4.- La tipología de los arrendamientos rústicos históricos en la Ley de 10 de febrero de 1992**

---

<sup>651</sup> "Estando próximo a expirar el plazo de seis años a que hace referencia la Disposición transitoria 1ª, regla 3ª, de la Ley, en cuanto a los denominados arrendamientos rústicos".

<sup>652</sup> SSTs de 30 de septiembre de 1991, 24 de marzo y 3 de julio de 1997. La primera ratifica que "no consta, por otro lado, en forma alguna que la Ley de 12 de febrero de 1987 haya suprimido la que el recurso llama 'desdichada frase' (en apreciación subjetiva evidentemente inadmisibles) sobre pérdida de memoria del tiempo por el que se concertaron los contratos". La última afirma que "la normativa no tenía otros efectos que los de prórroga".

<sup>653</sup> En contra de la interpretación jurisprudencial se posiciona PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos Rústicos Históricos*, cit., pp. 41 y 42, para quien "el tenor de la Ley es claro y no admite dudas. Frente a los "antecedentes históricos", hay que preferir el criterio teleológico de interpretación, que en este caso aboga en favor de prescindir de la exigencia de que se haya perdido memoria del tiempo de duración, como lo evidencia el hecho de que la Exposición de Motivos de dicha Ley aclare que parecía oportuno prorrogar los contratos incluidos en la Disposición Transitoria 1ª, regla 3ª de la LAR, y 'otros cuyas condiciones de cultivo personal aconsejan darles un trato similar'. De este modo, y por curioso que parezca, los contratos anteriores a 1935, cuyo plazo de duración pactado conste con certeza, y que hubieran agotado sus prórrogas legales por alcanzar el tiempo máximo de veintiún años, se han visto 'repescados' y prorrogados legalmente de nuevo si permanecían vigentes por tácita reconducción (y, por tanto, sometidos al Código Civil en cuanto a la duración) al tiempo de la entrada en vigor de la Ley 1/1987".

El ámbito material de la Ley de 10 de febrero de 1992, que regula los arrendamientos rústicos históricos, lo constituyen los contratos de arrendamiento que atendiendo a la LAR tienen la naturaleza de rústicos, y que por reunir otra serie de requisitos reciben el calificativo de históricos, quedando así sometidos a la nueva normativa que para ellos se perfila. Tal concepto de arrendamiento rústico histórico es, por lo tanto, legal, en cuanto viene delimitado y definido por la propia ley.

El Proyecto de LARH<sup>654</sup> enmarca dentro de su ámbito: "a) Los anteriores al Código Civil cuyo arrendatario traiga causa de quien la 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, en que se hubiera perdido memoria del tiempo por el que se concertaron, 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 cuarenta quintales métricos y en los que la finca venga siendo cultivada personalmente por el arrendatario".

Para ampliar este ámbito de los arrendamientos rústicos históricos se presentan algunas enmiendas, sobre dos puntos. En primer lugar sobre la supresión, en el supuesto b), del requisito de la pérdida de la memoria del tiempo por el que se concertaron. Y en segundo lugar sobre la adición de un nuevo apartado d) que regula áreas especiales de arrendamientos anteriores a 1960 delimitadas por la Administración<sup>655</sup>.

El Pleno del Congreso de los Diputados, en su sesión del día 12 de diciembre

---

<sup>654</sup> Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, IV Legislatura, Serie A, Proyectos de Ley, 15 de noviembre de 1991, nº 69.

<sup>655</sup> El Grupo parlamentario IU-IC propuso la supresión, en el supuesto b), de la frase "en que se hubiera perdido memoria del tiempo por el que se concertaron", y la inclusión de los arrendamientos anteriores al 1 de enero de 1960 en las áreas delimitadas al efecto. En sentido parecido, D. Antonio Moreno Olmedo del Grupo Mixto-P.A. propone, como adición de texto, un párrafo segundo. Se denota en tales propuestas una nítida influencia de la Ley de 15 de diciembre de 1986, de las Cortes Valencianas, sobre regulación de los arrendamientos históricos valencianos, los cuales, según se establece en el artículo segundo, "deberán ser objeto de reconocimiento mediante declaración por la Administración Agraria Autónoma".

de 1991<sup>656</sup>, aprueba el Proyecto de Ley tras haber acordado suprimir, en el supuesto b) de su artículo primero, respecto de los arrendamientos rústicos anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935, la referencia a la necesidad de la pérdida de la memoria del tiempo por el que se concertaron. Después de pasar por el Senado<sup>657</sup>, donde no hay enmiendas que afecten al artículo primero, el Pleno del Congreso aprueba definitivamente la Ley en su sesión del 23 de enero de 1992<sup>658</sup>.

La propia exposición de motivos de la Ley señala cómo el calificativo de arrendamiento rústico histórico extiende su ámbito y delimita qué arrendamientos reciben tal calificación. En definitiva, y como última etapa del proceso, el artículo 1.1 LARH engloba, dentro de tal denominación común, a tres tipos de arrendamientos de fincas rústicas que hasta entonces se regían por un régimen jurídico desigual, y que se encuentran vigentes a la promulgación de la LARH, esto es, el 11 de febrero de 1992<sup>659</sup>. Con ello pretende resolver "definitivamente las cuestiones que plantean los arrendamientos rústicos históricos, ya que sólo volver a prorrogar los contratos únicamente serviría para aplazar los problemas, pero no para resolverlos".

#### **4.1.- Los arrendamientos anteriores al Código civil**

Artículo 1.1.a): "Los anteriores al Código Civil cuyo arrendatario traiga causa de quien lo fuera a la publicación de dicho cuerpo legal"<sup>660</sup>. En dicha disposición se perfilan los siguientes caracteres:

---

<sup>656</sup> Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, IV Legislatura, Serie A, Proyectos de Ley, 14 de diciembre de 1991, nº 69.

<sup>657</sup> Diario de sesiones del Senado, Comisión de Justicia, 9 de enero de 1992, nº 126; Diario de sesiones del Senado, Pleno, 14 de enero de 1992, nº 96.

<sup>658</sup> Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, IV Legislatura, Serie A, Proyectos de Ley, 27 de enero de 1992, nº 69.

<sup>659</sup> En ese sentido SSTs de 22 de diciembre de 1981, 12 de julio de 1986, 5 de noviembre de 1986, 10 de junio de 1992, 5 de mayo de 1993 y 29 de noviembre de 1993.

<sup>660</sup> Supuestos de arrendamientos anteriores al Código Civil y enjuiciados por el Tribunal Supremo pueden verse en las sentencias de 23 de diciembre de 1989, 21 de junio de 1993, 30 de noviembre de 1994 y 22 de febrero de 1996.

a) Hay que recalcar de este primer apartado, que se recogen nuevamente los arrendamientos anteriores al CC en los cuales el colono no es cultivador personal, y que en la Ley de 12 de febrero de 1987 no se habían citado, ya que su dicción se corresponde con la parte primera del ahora derogado artículo 98 LAR.

b) El primer requisito es ser anterior a la publicación del CC. La publicación del CC se dispuso en el Real Decreto de 6 de octubre de 1888, estableciendo la Ley de Bases que entraría en vigor a los sesenta días de comunicarse su publicación a las Cortes<sup>661</sup>. Estando cercano a expirar, se prorroga el plazo de entrada en vigor mediante Real Decreto de 11 de febrero de 1889 hasta el 1 de mayo de 1889, fecha en la que el CC comienza a regir. Pero posteriormente se ordena hacer y publicar una edición reformada de dicho cuerpo legal por Ley de 26 de mayo de 1889 y cuya publicación se ordena por Real Decreto de 24 de julio de 1889, de modo que el CC entra en vigor el día 27 de dicho mes, día en que se hace la última inserción del texto en la Gaceta. La inclusión de la exposición de fundamentos es de fecha posterior<sup>662</sup>. Teniendo pues dos ediciones, y dos fechas de publicación, hay que decidir cuál de ellas se toma como referencia para delimitar el ámbito temporal en el cual se enmarcan esos contratos.

A favor de la fecha de publicación de la primera edición, 8 de octubre de 1888, se manifiestan HIDALGO<sup>663</sup> y CALBACHO LOSADA<sup>664</sup>. MARTINEZ VALENCIA toma como referencia la segunda edición, señalando que "han de ser anteriores a la fecha de publicación del Código civil, esto es al día primero de mayo de 1889, o bien al 24 de julio del mismo año, según se tome como básica para la referencia, la primera o la segunda de las dos redacciones de que fue objeto dicho importante texto legal; esta formulación hubiera sido más correcta si se hubiese dicho en vez de 'publicación',

---

<sup>661</sup> Artículo 3º de la Ley de 11 de mayo de 1888 por la que se autoriza al Gobierno para publicar un Código civil con arreglo a las condiciones y bases establecidas en la misma.

<sup>662</sup> Real Orden de 29 de julio de 1889.

<sup>663</sup> Manuel HIDALGO, *Ley de arrendamientos rústicos. Comentario y formularios*, Ed. Tecnos, Madrid, 1986, p. 192.

<sup>664</sup> Fernando CALBACHO LOSADA, "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)", ADC, 1988, p. 627.



'entrada en vigor', aunque estos matices diferenciadores de un lapso de tiempo de veinte días, cuando se trata de fechas tan remotas como las antes citadas, tiene más carácter anecdótico que otra cosa"<sup>665</sup>. Sin lugar a dudas, la fecha debe corresponderse con la de publicación de la segunda edición, tal como sostienen también AGUNDEZ FERNANDEZ, LETE DEL RIO o NAVARRO DELAGE, que se inclinan por concretar la fecha exacta de la publicación del Código civil el día 25 de julio de 1889<sup>666</sup>. En primer lugar, porque atendiendo al principio de *favor conductoris* derivado de la *ratio* protectora establecida por el legislador en materia arrendaticia desde los años veinte y del criterio teleológico del artículo 3.1 del CC, la opción debe ser en favor del arrendatario. Y en segundo lugar porque es la del texto vigente; sin embargo, un cuerpo legal no puede darse por publicado mientras no se inserte la totalidad de su texto en la publicación oficial (cfr. artículo 2.1 CC: "completa publicación"), hecho éste que se produce el día 27 de julio. Además, la opción en favor del arrendatario, que supone el decantarse por la segunda edición, y no por la primera, puede traerse también a colación en la defensa de tomar como referencia la fecha de publicación íntegra del texto, coincidente además con la de su entrada en vigor.

c) Acreditar que con anterioridad a esa fecha existe ya un contrato de arrendamiento y por tanto la posesión corre a cargo del arrendatario, es decir, no es suficiente la prueba de la mera posesión, sino que ésta debe ser a título de arrendatario. Esta última nota es común a todos los supuestos de la LARH. Para ello basta acreditar la cesión del uso y aprovechamiento de la finca, ya que con base en el artículo 1 LAR, la STS de 9 de marzo de 1992 señala que la posible calificación

---

<sup>665</sup> MARTINEZ VALENCIA, *Comentario, cit.*, p. 503.

<sup>666</sup> Antonio AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios a la Ley de arrendamientos rústicos*, Ed. Comares, Granada, 1987, p. 265; José Manuel LETE DEL RIO, "Comentario a la STS de 29 de noviembre de 1993", CCJC, nº 34, 1994, p. 171; Gabriel NAVARRO DELAGE, "El derecho de adquisición forzosa de la Ley de arrendamientos rústicos", *La Ley* 1990-2, p. 1.142, y "Ante la proximidad de la inexorable extinción de los arrendamientos rústicos denominados históricos", *Revista Jurídica La Ley* de 8 de abril de 1997, p. 1. También en una enmienda al artículo 97 del proyecto de ley de arrendamientos rústicos se tomó como referencia esa fecha (Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, I Legislatura, Serie A, Proyectos de Ley, 28 de noviembre de 1979, nº 28).

Jesús ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente regulados en la Ley de arrendamientos rústicos y en la Ley de arrendamientos rústicos históricos*, Ed. Práctica de Derecho, Valencia, 1996, p. 126, también se inclina por el definitivo y vigente texto de la segunda edición, refiriendo el precepto al 24 de julio de 1889.

contractual diferente del arrendamiento es excepcional, y por tanto, sujeto a la demostración por parte de quien la alega<sup>667</sup>. La prueba del arrendatario se atenderá, obviamente, a las reglas del artículo 1.214 CC.

d) Probar que el arrendatario actual trae causa de quien lo fuera a la publicación del Código civil. Este requisito es, asimismo, un requisito común a los otros supuestos, ya que la regulación parte del principio de la contribución de sucesivas generaciones de arrendatarios al valor de la finca, lo cual implica la existencia de una relación sucesiva y continuada de los titulares en el contrato. Algún autor viene a afirmar que "traer causa quiere decir que entre el arrendatario que lo fue a la fecha en que se publicó el Código civil y el que pretende acceder a la propiedad de la finca se han venido sucediendo unos a otros en la forma en que la especial legislación arrendaticia lo permita hasta llegar así al actual. Si la sustitución de un arrendatario por otro no se hubiese producido, en cualquiera de las habidas, de conformidad con lo dispuesto en la legislación especial, ello sería motivo de la pérdida de la causa en el sentido en que la Ley la emplea"<sup>668</sup>. Sin embargo, parece que es una interpretación "con una exigencia que la norma no establece, pues nada dice sobre que las sucesivas sustituciones de arrendatarios se hubiesen tenido que realizar conforme a la ley locativa, y si hay una continuidad en el arriendo por persona que en derecho no podía imponerle al arrendador conforme a la legislación locativa vigente, pero tal continuación se produce, no parece que pueda negarse que trae causa del anterior"<sup>669</sup>. Sobre el modo de continuación, se ha reseñado que se produce "generalmente por derivación sucesoria, de continuidad posesoria familiar y colaboración de padres e hijos en el cultivo, de prórrogas tácitas y tácitas reconducciones; y también contratos renovados"<sup>670</sup>; sin olvidar la posibilidad de la sucesión contractual en los ordenamientos civiles autonómicos que la contemplan.

---

<sup>667</sup> Vid. Rafael FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, Ed. Universidad de Oviedo, Oviedo, 1994, pp. 37-38.

<sup>668</sup> NAVARRO DELAGE, "El derecho de adquisición forzosa", *cit.*, pp. 1.143-144, y "Ante la proximidad", *cit.*, p. 1.

<sup>669</sup> FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, *cit.*, pp. 33-34. En el mismo sentido, ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, *cit.*, p. 127.

<sup>670</sup> AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios*, *cit.*, 1987, p. 265, y 1994 (2ª ed.), p. 331.

#### **4.2.- Los arrendamientos anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935**

Artículo 1.1.b): "Los concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, cuando el arrendatario sea cultivador personal". Las principales notas a destacar de dicho tipo de arrendamientos son:

a) Que el contrato sea previo a la publicación de la LAR de 1935, es decir, anterior al 24 de marzo de 1935. Parece que este criterio se establece porque dicha norma ha marcado toda una época en materia de arrendamientos rústicos; período del que se ha salido con la nueva LAR de 1980, como continuación y superación de toda la regulación posterior asentada sobre aquella Ley. Es por ello que se considera arrendamiento rústico histórico todo aquel que ha pervivido desde un período anterior a la normativa de la LAR de 1935<sup>671</sup>.

b) Se excluye explícitamente el requisito de la pérdida de la memoria del tiempo por el que se concertaron en virtud de que prospera la enmienda que perseguía tal fin. Sin embargo, la STS de 24 de marzo de 1997 reabre la cuestión al entender que la LARH "al referirse a los contratos anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935, sigue manteniendo subsistente la exigencia de que se trate de arrendamientos 'en que se hubiese perdido memoria del tiempo por el que se concertaron', por cuanto dicha Ley no ha derogado, ni expresa, ni tácitamente, la regla 3ª de la Disposición Transitoria Primera de la Ley de 1980, que así lo exige".

La falta de derogación expresa de la norma es un argumento frágil que no resiste la razón de otros más consistentes: el legislador, en la elaboración de la norma, excluye expresamente la alusión a tal circunstancia; esa exigencia acarrea situaciones de agravio comparativo y discriminación entre arrendamientos de

---

<sup>671</sup> Antonio SOLDEVILLA Y VILLAR, *Derecho agrario. Lecciones para un curso*, vol. I, Parte General, Ed. propio autor, Valladolid, 1991, pp. 221-224, cierra su epígrafe referido al "arrendamiento rústico histórico" al llegar a la "Ley de arrendamientos rústicos de 1935 y las reformas posteriores".

idénticas características; la LARH delimita los arrendamientos históricos con un carácter unificador y expansivo; la omisión de la derogación, aparte de parecer involuntaria, provoca la derogación tácita de la DT 1ª.3 por regular la LARH todo el campo de aplicación del precepto y, además, ampliado. El Tribunal Supremo acepta la derogación tácita de la DT 1ª.3 y la doctrina mantiene que no se pueden suscitar dudas sobre el tema<sup>672</sup>.

c) El arrendatario actual ha de ser cultivador personal, requisito que se exige también al siguiente tipo de arrendamiento. El concepto de cultivador personal será tratado más adelante dentro del apartado de los elementos personales de los arrendamientos rústicos históricos. Pero, procede adelantar que, de la expresión de la legislación anterior a la LAR de 1980 "cultivo directo y personal", se suprime el primer adjetivo por ser redundante, ya que ser cultivador personal presupone obviamente que también se es cultivador directo<sup>673</sup>.

d) Acreditar que con anterioridad a esa data la posesión es a título de arrendatario y probar que el arrendatario actual trae causa de quien lo fuera con anterioridad a la fecha señalada. Aunque este requisito común no aparece expresamente en el precepto, venía recogido en la DT 1ª.3 de la LAR y se cita en la exposición de motivos de la LARH en relación a este supuesto.

e) Dichos tipos de arrendamientos se ubican ya junto con los otros supuestos de arrendamientos históricos. En la LAR de 1980 este supuesto se regula en la DT 1ª.3, separado de los artículos 98 y 99 LAR. Son disposiciones que por sus características comunes debieran de haber estado mejor sistematizadas. Además, la ubicación más natural de todos ellos son las Disposiciones Transitorias, ya que

---

<sup>672</sup> SSTS de 11 de noviembre y 2 de diciembre de 1997. PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 43, expone que "el buen sentido avala esta opción: excluir de los beneficios de esta Ley a los arrendamientos de la misma antigüedad y características, por el hecho de que pueda acreditarse de algún modo su plazo inicial de duración contractual, sería absurdo y discriminatorio". En el mismo sentido FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 35, "porque la posible aparición de un documento escrito traería como consecuencia situaciones de agravio comparativo con arrendamientos de igual fecha pero sin documentar". Por lo tanto, ya no se exige que sean inmemoriales, con lo que se supera la sorprendente doctrina jurisprudencial instaurada, entre otras, por la citada STS de 23 de diciembre de 1989 referida a la Ley de 12 de febrero de 1987. Por tanto, basta acreditar la subsistencia actual del arrendamiento.

<sup>673</sup> MARTINEZ VALENCIA, *Comentario*, cit., p. 510.

regulan situaciones que deben ser superadas al perder su virtualidad. De esta forma se corrige uno de los defectos de sistemática de que adolecía la LAR de 1980.

#### **4.3.- Los arrendamientos anteriores a 1 de agosto de 1942**

Artículo 1.1.c): "Los anteriores al 1º 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". Es decir, aquéllos que mantengan las circunstancias de los denominados arrendamientos protegidos y que fueron recogidos en el contenido del artículo 99.1 LAR<sup>674</sup>. Vienen caracterizados por las siguientes notas:

a) Ser un contrato anterior a la fecha del 1 de agosto de 1942, fecha de publicación de la Ley de 23 de julio de 1942. Es la fecha a partir de la cual se unifica la legislación aplicable de los arrendamientos de fincas rústicas con independencia de la fecha del contrato, derogando el artículo 1 de la LAR de 1935 que establecía su aplicación únicamente a los contratos concertados luego de la publicación de tal ley. Basta acreditar tal hecho sin esperar, como recoge la normativa anterior, a la finalización de la prórroga legal que tuviesen en vigor el 19 de febrero de 1981, fecha de entrada en vigor de la LAR. Es suficiente que estén vigentes a la entrada en vigor de la LARH para beneficiarse de sus disposiciones, cumpliendo también, y lógicamente, el resto de requisitos que explicita la ley.

b) Que la renta hubiera sido regulada por una cantidad de trigo no superior a cuarenta quintales métricos. Ello implica que, si la renta estaba fijada en dinero, habrá que hacer la conversión según el precio oficial del trigo. Se refiere, lógicamente, a la renta anual<sup>675</sup>, a pesar del silencio del artículo 99 LAR y de la propia LARH, ya que

---

<sup>674</sup> Como recoge MARTINEZ VALENCIA, *Comentario, cit.*, p. 506, se trata de "contratos que tuvieron cierta importancia en unas determinadas circunstancias socio-económicas ya periclitadas y que es de suponer desaparezcán en un futuro más o menos próximo; no obstante, como todavía perduran, ha sido necesario tomarlas en consideración y tratar de solucionar de forma definitiva los problemas que suscitan".

<sup>675</sup> En contra GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios, cit.*, p. 268; MARTINEZ VALENCIA, *Comentario, cit.*, p. 507. A favor ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente, cit.*, p. 129.

sus antecedentes así lo atestiguan y la renta en el artículo 32.1 LAR se establece en relación al año.

Como hace referencia a un momento anterior a dicha fecha ("hubiera sido regulada"), basta que la regulación de esa renta sea también anterior para ser considerado arrendamiento histórico a pesar de que posteriormente, por revisiones o modificaciones, se haya superado el límite marcado<sup>676</sup>.

c) Al igual que en el supuesto anterior, el arrendatario ha de tener la condición de cultivador personal de la finca.

d) Acreditar que con anterioridad a dicha fecha la posesión es a título de arrendatario y probar que el arrendatario actual trae causa de quien lo fuera con anterioridad a la fecha señalada.

e) Se ha planteado el problema de si las dos condiciones anteriores, de tener una renta regulada por una cantidad de trigo no superior a 40 quintales métricos y de cultivar la finca personalmente el arrendatario, son acumulativas, o estamos ante dos grupos distintos de contratos que tienen en común el requisito de la antigüedad.

NAVARRO DELAGE, a partir de la interpretación literal de la norma de la LAR (y de la Ley de 1987), estimó en un primer momento, aunque con rectificación posterior, que estamos ante dos supuestos distintos que tienen en común el elemento

---

<sup>676</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios*, cit., p. 269; FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 46; ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, cit., p. 129.

Además, GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios*, cit., p. 269, señala que "la nueva redacción del precepto parece referir este derecho a cada contrato por separado; a cada contrato anterior a 1 de agosto de 1942, no influyendo las posteriores parcelaciones o particiones; por lo que entendemos que no será de aplicación la doctrina legal que trataba de aplicar el límite de renta al conjunto de los arrendamientos en que fuese parte un mismo arrendatario, ya que el nuevo texto se ciñe a cada finca como objeto separado del derecho que se ejerce. Por la misma razón ha de entenderse inaplicable la doctrina legal que, en el caso de un arrendatario que sea propietario de otras tierras, mantenía que deben computarse también las rentas de las fincas de que sea propietario; ni en general la que se basaba en la tesis del 'arrendatario protegido'. En cambio, sí será de aplicación la jurisprudencia que ha declarado que cuando en la misma finca existen varios arrendatarios y concertaron un mismo contrato con una sola renta, si ésta excede de 40 quintales métricos de trigo no se puede dividir entre los colonos a fin de convertir el arrendamiento en privilegiado". Por su parte, MARTINEZ VALENCIA, *Comentario*, cit., pp. 507-509, aplica la jurisprudencia sobre la normativa anterior para determinar la cuantía de la renta en función de las circunstancias personales de los contratantes.

temporal<sup>677</sup>. Contra tal postura ya se manifestaron la mayoría de los autores<sup>678</sup>, sosteniendo que se trata de los denominados arrendamientos rústicos protegidos del artículo 4 de la Ley de 23 de julio de 1942 y del artículo 1 de la Ley de 15 de julio de 1954, que al diseñar el concepto de arrendamiento protegido exigen no sólo una renta no superior a los 40 quintales métricos de trigo, sino que además el cultivo se realice de modo "directo y personal" por el arrendatario. Dicha disposición se plasma en el artículo 83.1 del Reglamento de 1959, señalando expresamente el apartado segundo que "los arrendamientos de la expresada cuantía, cuando el arrendatario no cultive o explote la finca arrendada en forma directa y personal, quedarán sujetos al régimen establecido para los de la renta anual superior al equivalente de 40 quintales métricos de trigo", recogiendo el apartado tercero lo que debía entenderse por cultivo directo y personal. Por otro lado, la prórroga del Real Decreto-Ley de 30 de junio de 1978 responde a la expiración cercana de la concedida por Decreto-Ley de 10 de julio de 1975 a los arrendamientos especialmente protegidos, y se cree conveniente, ante el proyecto de ley de arrendamientos rústicos en marcha, extenderlo a los arrendatarios que sean cultivadores directos y personales; pero ello no supone que eleve a la categoría de arrendamientos especialmente protegidos a estos últimos<sup>679</sup>.

En suma, de la exposición de los supuestos que integran la categoría de

---

<sup>677</sup> Para ello se atiende a la STS de 13 de junio de 1980, donde en aplicación de la DT del Real Decreto-Ley de 30 de junio de 1988, que extiende la misma medida de prórroga, concedida a los arrendamientos especialmente protegidos, a los que "afecten a cultivadores directos y personales", indicaba que "es claro que las normas dichas hacen meridiana distinción entre arrendamientos protegidos y aquellos otros que afecten a cultivadores directos y personales, extendiendo el beneficio de prórroga, ya establecido a favor de los primeros, a los segundos, al decir que igualmente quedarán prorrogados éstos, sin más exigencias y por su única condición de afectar a cultivadores directos y personales, ya que en caso contrario -argumento 'ab absurdum'- no tendría sentido la transitoria dicha y quedaría sin finalidad, no otra -criterio sociológico y finalista- que la de evitar el problema social que probablemente se plantearía, en tiempos de crisis económica como la presente, con el despido de arrendatarios que personal y directamente cultivan las tierras arrendadas, que es lo que, en segundo lugar, quiere evitar el citado Real Decreto-Ley al decir en su preámbulo -criterio histórico sistemático- que a este respecto, resulta conveniente extender dicha prórroga (se refiere a la de los arrendamientos especialmente protegidos) a los restantes arrendamientos sometidos a dicha legislación especial, cuando se trate de arrendatarios que sean cultivadores directos y personales, hasta que entre en vigor la nueva Ley". De ello deduce que lo indicado por el Tribunal Supremo es también válido para lo que dispone el artículo 99 de la LAR; NAVARRO DELAGE, *El derecho de adquisición forzosa*, cit., p. 1.145. Rectifica su postura en *Ante la proximidad*, cit., p. 2.

<sup>678</sup> GIL-ROBLES y GIL-DELGADO, *Comentarios*, cit., p. 268; HIDALGO, *Ley de arrendamientos rústicos*, cit., p. 193; MARTINEZ VALENCIA, *Comentario*, cit., pp. 505-506; ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, cit., p. 128.

<sup>679</sup> FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 44.

arrendamientos rústicos históricos, se constata una tendencia expansionista en la protección del arrendatario protegido contemplado en la legislación precedente. Basta que sea anterior al 1 de agosto de 1942, siendo cultivador personal y con una renta inferior a 40 quintales métricos de trigo para adquirir la calificación de arrendamiento rústico histórico. Y dichos requisitos se van salvando conforme a la antigüedad del contrato; es decir, el requisito de la renta se salva en los casos en que el contrato sea anterior al 24 de marzo de 1935, y el requisito del cultivo personal por el colono, además del requisito salvado de la renta, no se exige si el arrendamiento es anterior a la publicación del Código civil.

En el caso del territorio de Guipúzcoa, se puede afirmar que de forma general todos los arrendamientos de caseríos cuentan con arrendatarios que son cultivadores personales y tienen una renta inferior a los 40 quintales métricos de trigo. Siendo por lo demás contratos anteriores a la guerra civil, todos han gozado de los privilegios otorgados por la legislación de arrendamientos rústicos protegidos, y han perdurado hasta nuestros días, teniendo el carácter de históricos casi sin excepción. Es decir, se trata de contratos anteriores al CC o a la Ley de 1935 que han sido sometidos al régimen de los arrendamientos protegidos, cuya regulación ha permitido la perduración de muchos de ellos hasta la Ley de 1980 con sus posteriores modificaciones.

## **5.- Caracteres de la Ley de arrendamientos rústicos históricos**

### **5.1.- Régimen unitario**

La Ley de 10 de febrero de 1992 unifica el régimen jurídico de los tres tipos de arrendamientos que habían tenido un tratamiento diferenciado en la LAR, de modo que todos ellos conforman ahora lo que la citada ley ha venido a denominar arrendamiento rústico histórico. La unificación de supuestos es uno de los aspectos más relevantes de la LARH respecto de la regulación de la LAR. Esta regulación unitaria supone, sin duda, una mejor técnica legislativa que simplifica el régimen de los contratos que en la LAR tienen un tratamiento distinto del resto de contratos



sometidos a la normativa general de dicha ley. Síntesis legislativa que se articula principalmente en torno al especial derecho de acceso a la propiedad del que han gozado en la legislación precedente y que se reafirma en la actual normativa. En suma, se establece el mismo tratamiento jurídico para todos ellos, salvando las diferencias de regulación que se establecieron en la LAR en atención a cada tipo concreto en el que podía enmarcarse un contrato de arrendamiento rústico histórico. Su finalidad es unificar el sistema para facilitar, de este modo, la solución de los arrendamientos rústicos históricos.

Queda delimitado así el ámbito de aplicación de la ley a partir del tipo de contrato, los enumerados, y no en función de la situación personal del arrendatario, aunque la finalidad de la ley sea la de seguir protegiendo al pequeño cultivador<sup>680</sup>. Como consecuencia de ello, el arrendatario que cultive una finca en virtud de un contrato de arrendamiento rústico histórico queda amparado, en lo que respecta a dicho contrato, con independencia de que sea propietario o cultive en arriendo otras fincas, e incluso cuando por todo el conjunto de las fincas arrendadas que cultive pague una renta superior a la que señala el supuesto c) del artículo 1.1<sup>681</sup>.

Todo ello, respetando el límite que para ser arrendatario impone el artículo 18 LAR al señalar que "no podrán ser arrendatarios de fincas rústicas las personas físicas que, por sí o por persona física o jurídica interpuesta, sean ya titulares de una explotación agraria o varias cuyas dimensiones y demás características serán fijadas en las distintas comarcas del país por los Organos competentes de las Comunidades

---

<sup>680</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 44.

<sup>681</sup> La jurisprudencia anterior a la LAR de 1980 declara que los beneficios de función tuitiva y protección social de la legislación arrendaticia tienden a favorecer a aquellos arrendatarios de modesta condición económica, no a los que no precisen protección por su situación económica y social, por lo que deben computarse todas las fincas que explota en arrendamiento y propiedad para deducir la cualidad de colono protegido (SSTS de 28 de noviembre de 1946, 28 de abril y 26 de mayo de 1952, 9 de diciembre de 1953, 22 de junio de 1956 y 6 de julio de 1962). Dicha posición es matizada por la sentencia de 22 de mayo de 1969, la cual, aunque no descarta la tesis jurisprudencial anterior, afirma que el Juez deberá analizar las circunstancias del arrendamiento, y no las del arrendatario, a menos que el propietario alegue y demuestre con convicción objetiva la existencia de otros contratos cuyas rentas sumadas excedan los máximos marcados por la ley. En crítica de esa última sentencia, y en defensa de la doctrina jurisprudencial originaria, RODRIGUEZ Y VAZQUEZ DE PRADA, *"El contrato de arrendamiento"*, cit., pp. 1.081 ss., estima que es la condición de colono protegido como *status* la que condiciona y determina la aplicación del régimen especial, porque el arrendamiento protegido se basa en la protección legal que se reconoce y actúa sobre las personas ("configuración subjetiva"). En la misma línea se situaba CASAS MERCADE, *Arrendamientos*, cit., p. 507.

Autónomas o por el Ministerio de Agricultura, sin que puedan exceder en total de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío<sup>682</sup>. Si un arrendatario titular de arrendamiento rústico histórico se somete a la regulación especial de dichos contratos dentro de ese margen, se pone de manifiesto que la finalidad de la normativa de los arrendamientos rústicos históricos no es ya proteger al pequeño cultivador. Por tanto, solamente puede justificarse en la necesidad de dar una salida a esas situaciones de hecho.

La tipología de contratos de arrendamiento rústico que tienen tal carácter de históricos está delimitada además como *numerus clausus*<sup>683</sup>. Únicamente los tipos enumerados y recogidos en la ley pueden revestir dicho carácter, y sólo a ellos es de aplicación la regulación especial configurada por razón de su consideración de históricos. Se logra de esta manera una simplificación de los problemas que se puedan derivar de la aplicación de la ley.

## 5.2.- Régimen transitorio

CUESTA SAENZ considera que, "además de este acierto sistemático que extrae el acceso a la propiedad del cuerpo legislativo especial principal para situarle en 'vía muerta', hay que alabar y desear éxito a su proclamado empeño de zanjar el viejo problema -porque realmente era un problema especialísimo- de acuerdo con su propia lógica, más próxima a la división del dominio que al contrato arrendaticio"<sup>684</sup>. Ya la Ley de 15 de julio de 1954 optó por crear una nueva figura de arrendamiento singular, denominado especialmente protegido, y al cual se concedía el derecho de acceso a la propiedad, con un criterio de Derecho transitorio en el orden técnico.

Si en su régimen jurídico anterior se establece un período de prórroga para

---

<sup>682</sup> Sobre la aplicación de este límite, *vid.* las SSTs de 15 de octubre de 1984, 19 de diciembre de 1985, 7 de julio de 1987 y 8 de octubre de 1991. Para MOZOS, *La nueva Ley de arrendamientos rústicos*, *cit.*, p. 105, este límite es absurdo y manifiestamente injusto porque no tiene sentido que no exista limitación alguna para cultivar fincas en propiedad y vaya a existir para cultivarlas en arrendamiento.

<sup>683</sup> No prosperaron la enmiendas que pretendían ampliar más el ámbito de aplicación citado anteriormente. FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, *cit.*, p. 27.

<sup>684</sup> José María de la CUESTA SAENZ, "Comentario a la STS de 26 de febrero de 1994", CCJC, nº35, 1994, pp. 644-645.

estos arrendamientos, salvo en el caso de los arriendos anteriores a la publicación del Código Civil, la exposición de motivos de la LARH reseña igualmente que "la presente Ley prorroga estos arrendamientos por un único y último período". Esa parece ser la voluntad del legislador, como lo era en la Ley de 12 de febrero de 1987, lo cual justifica el escepticismo ante tal afirmación de algunos parlamentarios<sup>685</sup>. El legislador presente no puede limitar la actuación del legislador futuro impidiendo una futura nueva prórroga, pero una ley en ese sentido no dejaría de ser "irritante"<sup>686</sup>, toda vez que en la Ley de 10 de febrero de 1992 se sientan las bases para que los arrendamientos rústicos históricos vayan desapareciendo sin necesidad de una nueva intervención legislativa.

El nuevo plazo de prórroga se recoge en el artículo 2.1 que prolonga el vínculo arrendaticio hasta completar el año 1997<sup>687</sup>. Además, el artículo 3 prevé una prórroga complementaria para cierto tipo de arrendatario que sea cultivador personal y se encuentre próximo a la jubilación. En este último supuesto, y en el mejor de los casos, el arrendatario que haya cumplido cincuenta y cinco años el 11 de febrero de 1992, fecha de entrada en vigor de la LARH, podría prorrogar su contrato hasta el 11 de febrero del año 2002, si bien en ese período complementario no puede ejercitar el derecho de acceso a la propiedad regulado en la LARH. Se busca la protección de estos arrendatarios de más edad que no deseen adquirir la finca<sup>688</sup>. La exigencia de que, además de los requisitos de edad, el arrendatario sea cultivador personal excluye de esta prórroga a los titulares o beneficiarios de arrendamientos anteriores a

---

<sup>685</sup> Boletín de la Cortes Generales, Senado, IV Legislatura, Diario de Plenos, 14 de enero de 1992, nº 96, señor DIAZ DE MERA Y GARCIA-CONSUEGRA, p. 5213, y señor COTONER GOYENECHÉ, p. 5.214.

<sup>686</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 64.

<sup>687</sup> El Grupo Popular había propuesto que fuera hasta el día 31 de diciembre de 1994, ya que "después de las prórrogas que se han estado dando, establecer ahora otro plazo de seis años donde anteriormente sus propios arrendatarios no han accedido a la propiedad porque no han querido, creemos que es excesivo" (Diario de sesiones del Senado, Comisión de Justicia, 9 de enero de 1992, nº 126).

<sup>688</sup> La aparente incoherencia entre esta medida de protección del agricultor de avanzada edad, y el objetivo de la Política Agraria Comunitaria que fomenta el cese anticipado en la actividad agraria de los agricultores de más edad en favor de los jóvenes (Reglamento CEE de 25 de abril de 1988; desarrollado por el Real Decreto de 29 de septiembre), no es tal en la medida que, señala PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 71, "la Ley 1/1992 regula una situación excepcional y no constituye el régimen general arrendaticio. Además, el 'cese anticipado' fomentado desde la política comunitaria es un cese voluntario y no impuesto. Parece conveniente que el Derecho civil asegure el derecho a continuar en la explotación, sin perjuicio de la posibilidad del arrendatario de acogerse al mencionado régimen de fomento del cese anticipado".

la publicación del CC y que no sean cultivadores personales.

Se unifica de esta forma, superando las dudas que las prórrogas anteriores suscitaban al establecer un plazo concreto desde la finalización de la prórroga de cada contrato, el plazo de finalización de todos los supuestos. Es, por lo tanto, un régimen transitorio el que se establece, cuya única vocación es poner fin a los arrendamientos rústicos históricos, arbitrando para ello diversas medidas que solucionen el problema en todas sus facetas.

Pero, aparte de la fijación del plazo de finalización última del contrato, se toma una segunda medida que busca la solución al problema de estos arrendamientos atendiendo a la situación actual de los contratos y de los arrendatarios. Ello se manifiesta en la disposición del artículo 2.2 que, de modo adicional al establecimiento de la prórroga, regula la prohibición de la subrogación del artículo 73 LAR en el derecho del arrendatario por parte de su cónyuge o uno de sus descendientes.

De este modo, se pretende que el régimen de los arrendamientos rústicos históricos se aplique sólo a los arrendatarios que a la entrada en vigor de la Ley gocen de tal condición. La prohibición se refiere únicamente a la subrogación *inter vivos* del artículo 73 LAR, por lo que no afecta al derecho de sucesión *mortis causa* del artículo 79 LAR; es decir, que el sucesor *mortis causa* gozará de los derechos de la LARH si reúne las condiciones requeridas en alguno de los supuestos recogidos en la ley.

En definitiva, este tratamiento excepcional, que contempla medidas especiales, busca poner fin a situaciones enquistadas por actuaciones legislativas previas y adaptar el régimen de todos los arrendamientos de tierra a las nuevas directrices que rigen el Derecho agrario.

## **6.- La vinculación con la Ley de arrendamientos rústicos de 31 de diciembre de 1980**

Los denominados arrendamientos rústicos históricos tenían su encuadre anterior dentro de la LAR. Por ello mismo, esos arrendamientos debían reunir los requisitos para que la LAR los englobara dentro de su ámbito de aplicación. Pero, según indica la STC de 16 de noviembre de 1992 "se ha de tener presente (...) que la propia configuración por la legislación del estado del arrendamiento histórico, como algo distinto tanto del arrendamiento rústico de corte liberal, configurado en el Código Civil, como del sometido a la legislación de arrendamientos rústicos, llevó, en su principio, a no someter tal arrendamiento a otro tratamiento que no fuera el de ir disponiendo su prórroga hasta tanto no se dictara una regulación específica". Dicha regulación específica se recoge en la LARH que es además, formalmente, una nueva Ley, distinta y separada de la LAR.

Por ello cabe plantearse si el ámbito de aplicación de la LARH recoge todos los supuestos de arrendamientos rústicos que reúnan los elementos fijados en su artículo 1.1 sin más limitaciones, o si es necesario además que se trate de un arrendamiento de los sometidos a la LAR. La cuestión reside en decidir si el carácter de histórico de la LARH es predicable de cualquier arrendamiento rústico, o si únicamente puede referirse de los arrendamientos rústicos sometidos a la LAR y no excluidos de la legislación protectora de ésta. En definitiva, si los arrendamientos excluidos de la LAR también lo están de la LARH.

La LARH delimita los arrendamientos que, dentro de los rústicos, han de entenderse que son históricos, es decir, califica como tales a unos determinados arrendamientos rústicos. Es por ello necesario acudir a la LAR para determinar cuándo un arrendamiento tiene el carácter de rústico, independientemente de la legislación a la que se someta, ya que ni la LARH ni la legislación sustantiva común contienen a ese respecto ninguna definición. Esta definición de arrendamiento rústico de forma genérica se desprende de los artículos 1 a 5 LAR, donde, tanto de forma positiva como negativa, se perfila cuándo un contrato de arrendamiento responde al carácter de rústico. Por tanto, los artículos 1 a 5 LAR complementan la Ley de 10 de febrero de 1992 en cuanto determinan lo que es un arrendamiento rústico según la LAR.

El problema se plantea con los arrendamientos que quedan exceptuados de las normas de la LAR en los casos de extralimitación subjetiva (contrato celebrado por quien no tiene la condición de profesional de la agricultura, según el artículo 14) u objetiva (por superar el límite marcado en el artículo 18), o en virtud de los artículos 6 y 7 LAR. Una interpretación sistemática permite sostener que las limitaciones subjetiva y objetiva y esos dos artículos no tienen virtualidad a efectos de la LARH. Dichos preceptos, dentro de la LAR, limitan los arrendamientos sometidos a su normativa especial, pero no niegan validez a los contratos de arrendamiento rústico que quedan fuera de ese ámbito, y que se rigen por el Código civil<sup>689</sup>. No cabe duda de que en principio estamos ante una nueva ley que regula *ex novo* una serie de derechos en favor de unos contratos de arrendamiento determinados en su propia regulación. Por otro lado, mediante las exclusiones, la LAR regula supuestos en los que ella no será de aplicación, lo cual en principio no descarta la aplicabilidad de otras leyes a esos supuestos, en este caso de la LARH. Esta, de los contratos de arrendamiento rústico que se engloban dentro de sus supuestos, no excluye ninguno por razones objetivas o subjetivas.

En realidad, ni el hecho de la extralimitación, ni los artículos 6 y 7 de la LAR determinan el carácter del arrendamiento, sino que, admitiendo a *sensu contrario* que son arrendamientos rústicos, los exceptúan de la aplicación de la normativa de la LAR. La exclusión no es indicativa de la naturaleza del arrendamiento sino de la normativa a la que quedan sometidos los distintos tipos de arrendamiento rústico. Es decir, aunque a efectos de la LARH hayamos de recurrir a la LAR para delimitar la naturaleza rústica de un arrendamiento, o sea, para encontrar su definición, no hay que acudir para nada ni a los artículos 6 y 7 de la LAR, ni a los casos de extralimitación, los cuales delimitan únicamente la no aplicabilidad de la legislación especial de la LAR.

En el ordenamiento arrendaticio especial anterior a la LAR de 1980 se prevé la exclusión de las fincas que, a efectos de dicha normativa, no tienen la consideración

---

<sup>689</sup> En este sentido la STS de 19 de julio de 1994.

de rústicas. Para ello se establece la distinción entre las fincas rústicas y urbanas atendiendo a cuatro criterios: la situación, según radique la finca en el campo o en la ciudad; la construcción, atendiendo a su entidad en el suelo o en el vuelo; el destino, según sea el de vivienda o el de cultivo-explotación agrícola; y la accesoriedad, respecto de otra principal que determina su carácter<sup>690</sup>. Especial problemática plantearon los predios que por su proximidad a zonas de población o ensanche tuvieran "un valor en venta que duplique, por lo menos, el precio normal que en el mercado inmobiliario corresponda a la de su misma calidad o especie" [artículo 2.2.c) de la LAR de 1935], y que quedaban también fuera del ámbito de aplicación de la legislación especial de arrendamientos rústicos<sup>691</sup>. Como consecuencia, a una finca, incluso en razón de su valor, se la puede no reconocer su carácter de rústica, pero únicamente a efectos de la legislación especial, ya que ello no altera la naturaleza locativa del contrato, ni la índole rústica de la finca. Los conceptos de finca urbana y finca cultivada no son contradictorios, ya que la finca no pierde el carácter de urbana por estar con cultivo. Así, es susceptible la exclusión de una finca de la normativa de la LAR y que la finca se dedique al cultivo<sup>692</sup>. Pero al quedar excluida de la legislación especial, queda desprovista de las facultades que tal normativa reconoce con finalidad protectora al arrendatario<sup>693</sup>.

La exclusión de la legislación especial arrendaticia de las fincas no rústicas se basa, según la jurisprudencia sobre la legislación especial anterior a la LAR de 1980,

---

<sup>690</sup> SSTS de 10 de julio de 1935, 8 de mayo de 1944, 6 de noviembre de 1947, 14 de junio de 1951, 31 de diciembre de 1951, 10 de junio de 1954, 26 de junio de 1956, 14 de noviembre de 1956, 29 de noviembre de 1958, 15 de noviembre de 1961, 4 de noviembre de 1977, 14 de octubre de 1978.

<sup>691</sup> Aunque la doctrina jurisprudencial exigió que haya un contraste de valores entre el precio en el mercado inmobiliario de las fincas litigiosas y el precio de otros fondos de la misma calidad y cultivo donde las circunstancias que se dan en aquellas no concurren (SSTS de 5 de octubre de 1943 y 26 de octubre de 1950), se complementaba dicha doctrina con el criterio de admitir que la comparación de las fincas en cuestión con otras similares en situación y destino pueda ser sustituido por el de la propia finca litigiosa "suponiéndola fuera de aquella situación", siempre que este valor resulte justificado en autos (SSTS de 8 de enero de 1945, 10 de octubre de 1959, 31 de enero de 1963 y 13 de julio de 1984).

<sup>692</sup> SSTS de 8 de noviembre de 1954, 17 de noviembre de 1979, 22 de marzo de 1983, 13 de julio de 1984.

<sup>693</sup> STS de 22 de marzo de 1983. Expresamente señala la STS de 9 de mayo de 1996 que "sentada la no aplicación de dicha Ley de 31 de diciembre 1980 (por ser fincas calificadas como suelo urbano), tampoco procede el acceso a la propiedad que dicho cuerpo legal prevé y autoriza, por no contemplarlo la normativa del Código Civil aplicable a la presente cuestión".

en el interés social, general y nacional, de establecer negocios de mayor rendimiento y facilitar el crecimiento y desarrollo de la industria y de las poblaciones, ya que parece ilógico estabilizar una explotación arrendaticia rústica con perjuicio de la economía general. Es por ello que la finca, aunque se halle dedicada al cultivo agrícola, y para no obstaculizar el mayor interés general de desarrollo industrial y poblacional, pierde su consideración de rústica a los efectos de la legislación especial. La exclusión se produce *ex lege*, según se desprende de los pronunciamientos del Tribunal Supremo en los casos en que se deniega la aplicación de las facultades concedidas al arrendatario por la ley especial<sup>694</sup>.

El criterio de la jurisprudencia tradicional sostiene, además, que, en los casos en que el objeto lo constituyan varias fincas, basta que alguna o algunas de ellas se encuentren en las circunstancias descritas para que todo el arrendamiento en conjunto quede excluido de la aplicación de la normativa de la LAR<sup>695</sup>. El nuevo criterio jurisprudencial es más acertado. Lo decisivo es el conjunto de todas las fincas que integran la unidad de explotación y no la consideración de alguna o algunas de ellas, lo cual mantiene la unidad de contrato ya que el arrendamiento es único y no se puede dividir. Por ello, procede hacer, siempre que integren una unidad de explotación agrícola, la apreciación de la condición conjunta de todas las fincas a efectos de la aplicación del artículo 7.1.1<sup>696</sup> y la valoración conjunta de todas ellas a efectos de aplicación del artículo 7.1.3<sup>697</sup>.

---

<sup>694</sup> SSTS de 14 de marzo de 1960, 20 de enero de 1962, 18 de octubre de 1962, 31 de enero de 1963, 5 de noviembre de 1966, 16 de noviembre de 1972, 17 de noviembre de 1979.

<sup>695</sup> STS 16 de noviembre de 1972: "sin que la multiplicidad de parcelas o tierras comprendidas en el contrato unitaria e indivisible signifique su desmenbración en tantas locaciones como fincas hayan sido objeto del mismo".

<sup>696</sup> STS de 9 de mayo de 1996: en el caserío objeto del arrendamiento "parte de las fincas resultaron calificadas como suelo apto para urbanizar (parcelas dos y cuatro), suelo urbano (parcela uno, donde se ubica la edificación) y suelo no urbanizable (parcelas tres y cinco) y hace definitivamente excluirlas de la condición de arrendamiento especial y protegido". STS de 28 de junio de 1996: "un 78 por 100 de su superficie se encuentra dentro del suelo clasificado como apto para ser urbanizable", razón que justifica la inaplicación de la LAR.

<sup>697</sup> STS de 29 de noviembre de 1993: "el valor ha de apreciarse respecto al caserío total, como unidad configurada de todo lo que lo conforma, respetándose de esta manera la integridad vinculatoria del convenio locativo que obliga a las partes (...). El aumento de plusvalía de las dos fincas mencionadas sumado a la estimación de las demás integrantes de la explotación, no alcanzan el valor mayor que fija el artículo 7.1.3ª de la Ley de Arrendamientos rústicos" (comentado por LETE DEL RIO, *cit.*). La STS de 11 de noviembre de 1996 dice que cuando varias fincas forman una unidad y se crea una institución jurídica con respaldo legal como ocurre con los lugares acasados en Galicia, "ha de atenderse no al valor de alguna de las fincas, sino a la unidad configurada por todas las que la integran". *Vid.* también las SSTS de 3 de junio de 1988, 10 de junio de 1992, STS de 20 de diciembre de 1993 (comentada por José María CABALLERO LOZANO, CCJC, nº 34, 1994, pp. 257 ss) y



La no aplicación del artículo 7 LAR a los arrendamientos rústicos históricos, que tienen su fundamento en explotaciones que han sido cultivadas con independencia de su calificación urbanística y que, por tanto, han mantenido un destino agrario, es compatible con las posturas que defienden que el Derecho agrario es el Derecho del suelo con destino agrario<sup>698</sup>. Sólo si este criterio del destino prevalece sobre el de ubicación y calificación urbanística puede el colono acceder a las fincas que efectivamente ha venido cultivando y que ha mantenido con un destino agrario. Aunque claro está que ese destino viene a su vez impuesto por la propia naturaleza de la relación entablada con el propietario y es consecuencia de la obligación que acepta para sí.

Como consecuencia, tanto en los antecedentes inmediatos, como en la ley especial más reciente, la delimitación de cuando un arrendamiento es rústico, con independencia de la naturaleza de la finca, no tiene relación con las causas de exclusión de dicho contrato de la legislación especial.

Con todo, parece mejor fundada la postura favorable a la aplicación del articulado de la LAR a efectos de la LARH, con apoyo en los siguientes argumentos<sup>699</sup>:

a) la LARH, aunque formalmente es independiente de la LAR, responde a la necesidad de resolver un problema que la LAR ya recoge y regula, y que ahora ha

---

28 de junio de 1996.

<sup>698</sup> José María de la CUESTA SAENZ, *"El estatuto jurídico del suelo con destino agrario"*, Derecho privado y Constitución, 1994, nº 3, pp. 131 ss.

<sup>699</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 59; José Ignacio VICENTE-MUZQUIZ y Enequina CALATAYUD PIÑERO, "Pérdida de la condición de arrendamiento rústico histórico y su reflejo en la jurisprudencia", en *Estudios de Derecho Agrario. VI Congreso Nacional de Derecho Agrario*, Ed. AEDA, Málaga, 1997, p. 308. Esta postura es sostenida también por FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 61, quien al comentar el derecho de acceso a la propiedad recogido en la LARH, dice que "la atribución de este derecho supone estar en presencia de un arrendamiento rústico en el alcance de la Ley de Arrendamientos Rústicos, pues de no ser así decae por falta de base objetiva". En el mismo sentido se manifiesta NAVARRO DELAGE, *Ante la proximidad*, cit., p. 1, quien manifiesta que los supuestos legales de arrendamientos rústicos históricos han de tratarse de "arrendamientos que tengan la naturaleza de rústicos según determina la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980".

sido sustituida, con la derogación expresa de los artículos 98 y 99 LAR (DD de la Ley de 10 de febrero de 1992)<sup>700</sup>, por la normativa de la LARH.

b) la finalidad de la LARH no es crear derechos nuevos sino facilitar la aplicación de un régimen que se concibe en la LAR.

c) la exclusión de ciertos arrendamientos de la normativa especial responde a criterios objetivos y finalidades propias que motivan su regulación por el Código civil, régimen del que podrían escapar por esta "puerta falsa de la nueva ley".

Otros argumentos favorables a lo sostenido son: el hecho de que en los supuestos b) y c) del artículo 1.1 LARH el arrendatario debe ser cultivador personal, y tal condición sólo es posible si es sometido a la LAR; y la remisión que la LARH hace a algunos artículos de la LAR, como el 62, 64 y 121, y de la exclusión expresa de otros, como el 73, e incluso a los conceptos acuñados en la LAR para especificar los requisitos necesarios para que un arrendamiento quede subsumido en la calificación de "histórico. Además la LAR mantiene en su artículo 84 la referencia a los artículos 98 y siguientes, formalmente derogados, pero materialmente vigentes (con las modificaciones pertinentes) en la regulación de la LARH.

Si la situación de los arrendamientos rústicos históricos ha sido protegida y mantenida dentro del marco de la legislación especial, los contratos que tienen la consideración de históricos deben mantenerse dentro de ese marco, fuera del cual desaparecen las causas y objetivos de las medidas protectoras que los han justificado.

La cuestión cobra especial importancia práctica en relación con los supuestos del artículo 7 LAR si atendemos a la gran cantidad de litigios en los que se alega dicho artículo para solicitar la exclusión de la legislación especial del contrato de arrendamiento en cuestión. Pero la aplicación del artículo 7.1 LAR, y especialmente

---

<sup>700</sup> Que omite inexplicablemente la derogación de la DT 1.3ª de la LAR.

de su apartado 3<sup>701</sup>, no ocasiona injusticia alguna al arrendatario histórico, ya que la causa que justifica tal exclusión es sobrevenida e independiente de la voluntad de ambas partes. Es decir, la calificación urbanística del suelo es una cuestión de hecho, y el plus de valor del artículo 7.1.3 LAR se debe a "cualquier circunstancia ajena al destino agrario", lo cual no vulnera el principio básico contenido en la exposición de motivos en el que se inspiran los derechos concedidos al arrendatario en la Ley de 10 de febrero de 1992, que dice: "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". No es injusto no reconocer al arrendatario beneficios a los que en nada ha contribuido porque "es de tener en cuenta que el concepto de 'plus valía' se deriva de elementos enteramente ajenos al trabajo de los arrendatarios, ya que en su formación intervienen sólo las circunstancias externas"<sup>702</sup>. Son variaciones que, por el espíritu que informa la legislación arrendaticia rústica, afectan a los contratos de arrendamiento. Las expectativas del arrendatario quedarán satisfechas con una adecuada liquidación de las mejoras realizadas como manifestación de su contribución.

Sobre los efectos que tiene el advenimiento de alguna de las circunstancias del artículo 7.1 LAR, la STS de 22 de septiembre de 1993 sostiene que "es bien conocida

---

<sup>701</sup> "Es decir que por razón de coyunturas externas sobrevenidas y de incidencia cuantitativa notoria y acreditada en la propia estructura agraria del predio, éste se desnaturaliza, incrementando su valor, que deja de ser exclusivamente agrícola, al superarlo conforme prevé el precepto, pues en el futuro su destino no va a ser el que hasta entonces ostentaba" (STS de 16 de diciembre de 1993); "las expectativas de mayor valor que desnaturalizan su condición de rústica y no urbanizable (...) podrían teóricamente tenerse en cuenta cuando se presentasen muy próximas y suficientemente acreditadas" (STS de 27 de julio de 1996). Supuesto que no cuestiona la índole rústica de la finca ni las calificaciones urbanísticas, y cuya interpretación ha dado lugar a amplia jurisprudencia que ha establecido que el incremento de valor ha de provenir de "cualquier circunstancia ajena al destino agrario" y ha de justificarse mediante un contraste o comparación de valores con fincas de la misma comarca o zona y de la misma calidad o cultivo, según tenía declarada la jurisprudencia anterior a la LAR de 1980 (SSTS de 3 de junio de 1988, 19 de junio de 1990, 7 de abril de 1993, 16 de diciembre de 1993, 18 de diciembre de 1993, 20 de diciembre de 1993, 30 de noviembre de 1994, 10 de mayo y 31 de julio de 1996), y que la comparación debe hacerse en relación a toda la unidad de explotación (SSTS de 3 de junio de 1988, 10 de junio de 1992, 29 de noviembre de 1993, 20 de diciembre de 1993) atendiendo a circunstancias (como accesos, ubicación, orientación, potencial) que eventualmente determinen ese plus de valor, sin que la calificación del suelo como urbanizable los excluya, siempre que estos factores extraños a la propia identidad agraria no concurren o no sean comunes en las fincas de la comarca (SSTS de 10 de abril de 1992, 29 de julio de 1993, 29 de noviembre de 1993) o, en el caso gallego, la parroquia como comunidad geográfico-social (STS de 11 de noviembre de 1996). La STS de 4 de febrero de 1993 entiende que la prueba del valor en venta de la finca arrendada respecto a la acción de acceso a la propiedad es una cuestión previa para averiguar si se da o no la causa de exclusión del precepto 7.1.3 LAR (comentario crítico de Isabel TAPIA FERNANDEZ, RGD, 1993, pp. 11.783-11.786).

<sup>702</sup> STS de 18 de octubre de 1962.

la dificultad interpretativa que presenta el artículo 7 de la Ley de Arrendamientos Rústicos en punto al supuesto en que las circunstancias previstas en su número 1 se produzcan con posterioridad a iniciarse el arrendamiento, a cuyo respecto la Sala de instancia entendió que, en tal supuesto, había de estarse a lo dispuesto en el número 2, o sea que 'el arrendador podrá poner término al arrendamiento', pero, de no hacerlo así, éste seguiría rigiéndose por la Ley especial. Ha de reconocerse que el artículo 7 permite esta interpretación, pues de lo contrario se ocasionaría una incertidumbre sobre el régimen legal del contrato en principio sometido a la Ley de Arrendamientos Rústicos"; esto es, acepta como buena la interpretación según la cual el advenimiento de las circunstancias enumeradas en el artículo 7.1 no altera la regulación a la que se someten los contratos de arrendamiento rústico. PASQUAU LIAÑO, comentando esta sentencia<sup>703</sup>, sostiene que la interpretación correcta es la contraria ya que las circunstancias del artículo 7 LAR son criterios automáticos de exclusión, de modo que los contratos que caigan dentro de dicha norma quedarán sometidos al Código civil en lo no pactado por las partes, con independencia de que, si las circunstancias han sobrevenido después de la celebración del contrato, el propietario pueda poner término al arrendamiento conforme a lo dispuesto por el artículo 83 LAR<sup>704</sup>. Ello guarda coherencia, además, con la abundante jurisprudencia sobre el artículo 7.1 LAR, ya citada, con motivo del ejercicio por el arrendatario de alguna de las facultades concedidas por la LAR, sobre todo el derecho de acceso a la propiedad, donde, sin que previamente el propietario haya ejercitado su facultad de dar por terminado el contrato siguiendo el artículo 83 LAR, se excluye la aplicación de la Ley especial si concurren las circunstancias del artículo 7.1 LAR<sup>705</sup>.

---

<sup>703</sup> Miguel PASQUAU LIAÑO, "Comentario a la STS de 22 de septiembre de 1993", CCJC, nº 33, 1993, p. 1.023.

<sup>704</sup> Este artículo establece un derecho sobre la doceava parte del valor de la finca. En este sentido, su posición es menos favorable que en el caso de acaecer una expropiación forzosa ya que en este caso el artículo 4 LARH establece en favor del arrendatario un derecho de indemnización de un tercio del valor de la finca. Partiendo de que, como más adelante se verá, se otorga una compensación por la contribución al valor de la finca por el arrendatario, razón por la cual se otorga el derecho sobre el tercio del valor en los casos de expropiación, el artículo 83 LAR debiera de haberse adaptado para los arrendamientos rústicos históricos a los motivos que han impulsado la LARH.

<sup>705</sup> Es explícita en este sentido la STS de 13 de octubre de 1993: "el hecho de que tal circunstancia sobrevenga posteriormente produce, conforme al precepto últimamente citado (7.1.3), la no aplicación de las normas de la Ley arrendaticia (entre ellas, las que conceden al arrendatario, el derecho de acceso a la propiedad)".

Por último, mantener la vinculación de la LARH con la LAR de 1980 implica que al arrendatario de un contrato que traiga causa de uno concertado con anterioridad al Código civil se le exija que sea profesional de la agricultura en los términos de la LAR, aunque en la LARH no se recoja ese requisito ni la exigencia de la cualidad de cultivador personal.

### **7.- Ambito de aplicación: competencia legislativa y ámbito territorial**

La DA 1ª de la LARH señala que "la presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8ª de la Constitución, y será aplicada en defecto de la legislación civil, foral o especial, que afecte a las materias reguladas en la misma". Se encuentra en consonancia con su homónima de la LAR: "La presente Ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de: a) La aplicación preferente de los derechos civiles, forales o especiales en todos los territorios del estado donde existan normas peculiares al respecto. b) La conservación, modificación o desarrollo por las Comunidades Autónomas de las normas de su Derecho Civil relativas a las materias reguladas en esta Ley"<sup>706</sup>. Las mencionadas disposiciones se sitúan en el nuevo marco instaurado por la Constitución de 1978, tendente a dar un nuevo impulso a los Derechos civiles forales, en su artículo 149.1.8ª CE, por el cual las Comunidades Autónomas en donde existan Derechos civiles, forales o especiales pueden asumir, y de hecho asumen, competencias exclusivas en orden a su conservación, modificación y desarrollo.

La citada tendencia rompe la línea unificadora que la regulación de arrendamientos rústicos, inspirada en la Ley de 15 de marzo de 1935, marca para todo el territorio estatal. El artículo 1 expresaba que "serán de obligatoria aplicación

---

<sup>706</sup> Esta DA no se contemplaba en el proyecto de ley, sino que fue introducida en el trámite de enmiendas en consonancia con el nuevo *status* de respeto y desarrollo de los Derechos civiles forales y especiales a raíz de la Constitución y de los Estatutos de Autonomía.

En el debate de la LAR en el Senado el senador PICAZO GONZALEZ acepta la competencia de la comunidad gallega en la materia, Diario de Sesiones, 9 de diciembre de 1980, pág. 4.442.

en todo el territorio nacional, salvo lo que se ordena en las disposiciones adicionales". En su DA 3ª establece la salvedad mencionada respecto de los bienes comunales de los municipios de Navarra, que seguirán atribuidos a la Excma. Diputación foral y provincial, y de los de Alava, Guipúzcoa y Vizcaya, que conservan su régimen jurídico actual<sup>707</sup>.

Esa visión unificadora "fue criticada con base en que se ignoraba la diversidad de tipos y realidad agraria en las diversas comarcas de nuestro país"<sup>708</sup>. Ya en su día, el Real Decreto-Ley de 21 de noviembre de 1929, en su artículo adicional, contempla la posibilidad de suspender su aplicación en ciertas zonas<sup>709</sup>. Reconoce de este modo la existencia de diferencias en las condiciones de los arrendamientos de una región a otra<sup>710</sup>. Realidad que también es puesta de manifiesto en la tramitación de la propia Ley de arrendamientos rústicos.

La única Compilación preconstitucional que recoge normas reguladoras de arrendamientos es la Compilación Foral de Navarra<sup>711</sup>. Sobre la regulación de los arrendamientos dice la ley 588: "Régimen.- Los arrendamientos de cosas se rigen por lo pactado, por los usos y costumbres del lugar y, supletoriamente, en cuanto no contradigan las leyes especiales recibidas en Navarra, por las disposiciones de esta Compilación.

Exclusión de leyes especiales.- Quedan excluidos de las leyes especiales: los arrendamientos de solares, de establecimientos y explotaciones a que se refiere la ley 596 y los complementarios de una actividad mercantil, industrial, agrícola, pecuaria o minera, aunque lleven aparejado el disfrute o posesión de parte del local o finca en

---

<sup>707</sup> Dicho régimen se reitera en el artículo 15.3 del Reglamento de 1959, con la excepción de las provincias de Guipúzcoa y Vizcaya, que bajo el alegato de "traición" fueron privadas de su singular régimen fiscal y administrativo por Decreto-Ley de 23 de junio de 1937.

<sup>708</sup> FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 19.

<sup>709</sup> "El Gobierno, apreciando las condiciones especiales que determinan en las diferentes comarcas de España las relaciones del colonato agrario, podrá suspender la aplicación de esta Ley en cualesquiera de ellas".

<sup>710</sup> La STS de 9 de marzo de 1992, en referencia a los "arrendamientos antiguos", señala que se encuentran "sujetos más bien a la tradición de cada región".

<sup>711</sup> Libro III ("De los bienes"), Título XV ("Del arrendamiento de cosas"), leyes 588 a 596. Artículos 607 a 615 de la Recopilación Privada (*Derecho foral de Navarra*, Pamplona, 1971).

que se dé tal actividad". La ley 596, a su vez, en cuanto arrendamientos excluidos de las leyes especiales, hace referencia al "arrendamiento de establecimientos mercantiles o industriales o de explotaciones forestales, ganaderas, agropecuarias o mineras", que se regulan, salvo pacto en contrario, por las disposiciones recogidas en la citada ley. Por otro lado, si bien las normas de la Compilación navarra se refieren en general al arrendamiento de cosas, el arrendamiento de predios rústicos está presente expresamente en el párrafo tercero de la ley 589 que establece normas sobre duración.

La Compilación navarra cuenta, por tanto, con normas relativas a arrendamientos que, en cuanto Derecho civil foral, legitiman la aplicación preferente de sus principios y preceptos propios, basados en la libertad de pacto característico del Derecho navarro. Sin embargo, las SSTs de 27 de junio de 1986 y 21 de diciembre de 1993 mantienen la tesis favorable a la aplicación de la LAR también en Navarra al considerarse que, mientras no exista una regulación específica por Ley Foral al amparo de la competencia propia sobre arrendamientos de fincas rústicas, la normativa de arrendamientos rústicos especial se considera como Derecho recibido en Navarra. Siguiendo su argumentación se debe defender asimismo la aplicabilidad de la LARH, ya que, en cuanto la normativa civil propia de Navarra no regula la materia recogida en dicha Ley, referente a los arrendamientos rústicos históricos, es de aplicación la LARH, sin perjuicio de que, atendiendo a la competencia sobre legislación civil, pueda desarrollarse una regulación de arrendamientos rústicos que afecte también a los denominados históricos<sup>712</sup>.

Las disposiciones adicionales tanto de la LAR como de la LARH son reflejo de

---

<sup>712</sup> Enrique RUBIO TORRANO, "Comentario a la STS de 27 de junio de 1986", CCJC, nº 12, 1986, p. 3.861, manifiesta su disconformidad con la interpretación "reduccionista" que realiza el Tribunal Supremo en la citada sentencia de 27 de junio de 1986, en la dirección marcada por la sentencia de la Audiencia Territorial de Pamplona, de la DA 1ª.a), de la LAR, y en el sentido de estimar que la aplicación preferente de los Derechos civiles forales se refiere a peculiaridades de instituciones específicas (por ejemplo, las diversas figuras de retractos); esa interpretación deja sin contenido la norma y se aviene mal con la letra b) del propio precepto. La referencia al precedente histórico también es discutible en cuanto su aplicación se basa en el orden público e interés social, fundamentos que, a partir de la nueva legalidad surgida tras la Constitución, no puede mantenerse, ya que lo que hay que dilucidar es en qué medida se impone la nueva normativa al Derecho navarro. Y señalar asimismo que hay que armonizar las disposiciones de la LAR con las explotaciones forestales, ganaderas y agropecuarias, que son excluidas de las leyes especiales por virtud de las leyes 588 y 596.

que el legislador asume la existencia de regímenes peculiares en materia de arrendamientos rústicos<sup>713</sup>. El tratamiento regional tradicionalmente es de derecho consuetudinario, ya que no ha habido oportunidad legislativa para desarrollar por escrito las posibles diversidades normativas que hayan podido darse. Desde este punto de partida, hay que remarcar la posibilidad de las Comunidades Autónomas que han asumido, por mor de la propia Constitución y de los Estatutos de Autonomía<sup>714</sup>, competencia en materia de legislación civil para conservar, modificar y desarrollar el Derecho foral o especial, no sólo el recogido en una Compilación, sino también el vigente en forma de costumbre y uso. Se admite de este modo la posibilidad que tienen las Comunidades Autónomas, con virtualidad competencial, de formalizar e integrar instituciones que hayan tenido una configuración consuetudinaria específica en su ámbito territorial, ejecutando la competencia exclusiva para legislar en Derecho civil propio<sup>715</sup>.

En ese sentido, la STC de 28 de septiembre de 1992 (FJ 1º, párr. 2º) señala que "el amplio enunciado de esta última salvedad ("Derechos civiles forales o especiales", del artículo 149.1.8ª CE) permite entender que su remisión alcanza no sólo a aquellos Derechos civiles especiales que habían sido objeto de compilación al tiempo de la entrada en vigor de la Constitución, sino también a normas civiles de ámbito regional o local y de formación consuetudinaria preexistentes a la Constitución, por más que fueran aquellos Derechos ya legislados, sin duda, los que se situaron como referencia principal para el constituyente a la hora de articular, en este punto, las competencias del Estado y las que pudieran ser asumidas por las Comunidades Autónomas en los Estatutos respectivos. Este entendimiento amplio del

---

<sup>713</sup> Interpretación de la STC de 16 de noviembre de 1992 (FJ 3º, párr. 2º *in fine*).

<sup>714</sup> Han incluido la competencia relativa al Derecho civil: Estatuto de Autonomía del País Vasco (art. 10.3); Estatuto de Autonomía de Cataluña (art. 9.2); Estatuto de Autonomía de Galicia (art. 27.4); Estatuto de Autonomía de Aragón (art. 35.4); Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana (art. 31.2); Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares (art. 10.2); Amejoramiento del Fuero Navarro (art. 48); Estatuto de Autonomía de Asturias (art. 16); y Estatuto de Autonomía de Extremadura (art. 12).

<sup>715</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, *cit.*, pp. 22-24, señala que la LARH debe calificarse de civil aunque incida sobre aspectos propios de la reforma y desarrollo agrario, cuestión típicamente asumida por la competencia de las Comunidades Autónomas, y aunque el derecho de acceso a la propiedad regulado en ella se asemeje, según la jurisprudencia del TS (STS de 18 de enero de 1991) a la "expropiación por interés social", materia cuya competencia exclusiva corresponde al Estado por virtud del artículo 149.1.18 de la CE (*vid.* STC de 26 de marzo de 1987).



precepto consuetudinario es el que queda plasmado, por lo demás, en el art. 31.2 EACV, pues la competencia exclusiva que allí se atribuye a la Generalidad en orden a la 'conservación, modificación y desarrollo del derecho civil valenciano' no puede estimarse referida sino al Derecho consuetudinario que, tras la abolición de los Fueros y hasta nuestros días, subsistiera en el territorio de la Comunidad Autónoma, siendo notoria la inexistencia de toda regla escrita que, antes de la Ley hoy impugnada, ordenara en dicho ámbito cualquier instituto civil de modo especial respecto al Derecho común"<sup>716</sup>. La STC de 16 de noviembre de 1992 (FJ 3ª, párr. 2º) reitera esa interpretación al indicar que "siendo cierto que la vigente Compilación del Derecho civil de Galicia no contiene regla alguna, directa y expresa, sobre el arrendamiento rústico, no lo es menor -como consideración de principio- que la competencia autonómica para la 'conservación, modificación y desarrollo' del propio Derecho civil puede dar lugar, según ya dijimos en la reciente STC 121/1992 (fundamento jurídico 2º), a una recepción y formalización legislativa de costumbre y usos efectivamente vigentes en el respectivo territorio autonómico"<sup>717</sup>.

Con esas premisas, nos podemos encontrar ante dos tipos de situaciones. Puede suceder que el Derecho civil propio de las Comunidades Autónomas sea consuetudinario, con la facultad de transformar la fuente de su Derecho de costumbre a ley, y rijan como ordenamiento jurídico propio con su particular sistema de fuentes. Como ordenamiento supletorio queda la legislación común estatal, cuyas normas en

---

<sup>716</sup> Cuenta con dos votos particulares de discrepancia, uno del Magistrado don Carlos de la VEGA BENAYAS, y otro del Magistrado don José GABALDON LOPEZ. Para el primero la constitucionalidad del resultado legislativo es discutible en cuanto no hay certeza de la naturaleza de la relación jurídica regulada, ya que la cesión del aprovechamiento con prórroga indefinida puede ser, en el uso histórico, un arrendamiento u otra figura semejante al censo o al foro; de ese modo, se está posibilitando que, con una prueba ante la autoridad administrativa, puedan resucitarse figuras contractuales, pudiendo llegarse de este modo incluso a crear un Derecho civil inexistente o legalizar costumbres *contra legem*; sostiene además que la regulación de un arrendamiento indefinido en su duración atenta contra la libertad contractual y contra la temporalidad inherente al contrato de arrendamiento, que son auténticas bases de las obligaciones contractuales cuya competencia legislativa corresponde en exclusiva al Estado. El segundo voto particular discrepa porque cree que se ha operado una mutación en el sistema de fuentes y porque la prueba y reconocimiento de los contratos sometidos al régimen consuetudinario es competencia de los Tribunales civiles y no de la autoridad administrativa, admitiendo además una prueba que no recoge ninguna referencia al contenido de los contratos ni a los usos y costumbres de los que trae causa.

<sup>717</sup> Cuenta con un voto particular discrepante formulado por el Magistrado don Carlos de la VEGA BENAYAS, quien sostiene que se meten en el mismo saco de arrendamientos históricos, por el único criterio de la antigüedad, tanto a los arrendamientos típicos y propios (renta determinada, duración temporal) como a los arrendamientos consuetudinarios del peculiar y propio Derecho civil (duración indefinida, familiar, aparcerías), cuando aquellos han sido prorrogados por leyes estatales preconstitucionales.

materia arrendaticia (LAR, LARH y CC) se aplican en defecto del Derecho civil autonómico propio. En este sentido, la STC reconoce que el régimen consuetudinario de los arrendamientos valencianos delimita "el mismo contenido dispositivo del régimen legal", es decir, constituye un ordenamiento jurídico propio que faculta a los contratantes a someterse a un ordenamiento u a otro, "cuestión que ha de ser resuelta en última instancia por los órganos jurisdiccionales competentes para ello en los correspondientes procesos que puedan suscitarse". Por ello, la Ley valenciana "se aplicará a determinados contratos 'históricos', en función no sólo del momento en que se pactaron, sino de las reglas a las que se vieron sometidos". O como segunda situación, puede ocurrir que la costumbre rigiese en defecto de ley aplicable, esto es, con carácter secundario e inoponible a las normas del Derecho común estatal (art. 1.3 CC), en cuyo caso el ejercicio de la competencia legislativa autonómica en materia civil supone una alteración en la posición de la norma en la jerarquía de fuentes por cuanto convertida en ley civil propia es de aplicación preferente a la legislación civil del Estado, que pasa a ser Derecho supletorio (STC de 28 de septiembre de 1992).

Para constatar la existencia de tal régimen consuetudinario en materia arrendaticia, la STC de 16 de noviembre de 1992 hace mención a distintas circunstancias que pueden ser tenidas en cuenta. Así, los precedentes, trabajos legislativos, debates sobre la Ley de arrendamientos rústicos de 1935 (aunque también deben tenerse en cuenta los de la Ley de 31 de diciembre de 1980) y opinión de la doctrina científica.

La cuestión posterior es determinar el contenido de los contratos y de los usos y costumbres de los que traen causa, para que la ley escrita no modifique el contenido de los derechos que esa costumbre o el pacto entre las partes les confiere. En relación con este tema del concreto alcance y naturaleza de los contratos sometidos a las normas consuetudinarias, el Tribunal Constitucional refiere una serie de pautas a la hora de establecer la identidad diferenciadora de los arrendamientos gallegos. Dice que dicha identidad diferenciada se basa en "las peculiaridades que ofrecen por su origen (consuetudinario), por su forma (predominantemente verbal), por la figura del arrendatario (en la que prima la condición de jefe de familia), por su objeto (lugar acasado), por su duración (prácticamente indefinida en virtud del

derecho de sucesión), por el intenso sentimiento dominical que tienen los arrendatarios y, en definitiva, por la imprecisión de su naturaleza jurídica, tan cercana al censo enfitéutico". En el mismo sentido, la STC 121/1992, referente a los arrendamientos rústicos históricos valencianos, establece que su régimen consuetudinario delimita el objeto y un peculiar régimen sucesorio, además de reconocer que dicho régimen delimita "el mismo contenido dispositivo del régimen legal". Los preceptos escritos por la nueva normativa deben recoger la costumbre prefijada por los usos jurídicos desarrollados a través de los tiempos, coincida o no con la legislación común en la materia.

Probada y reconocida la existencia de normas consuetudinarias en el ámbito territorial autonómico, se admite la competencia legislativa en la conservación y modificación de esas normas, y su desarrollo mientras se mantenga la conexión entre aquellas normas y las reglas contenidas en la ley civil propia de la Comunidad autónoma correspondiente. Hay que recordar que la STC de 12 de marzo de 1993, establece que "la noción constitucional de 'desarrollo' permite una ordenación legislativa de ámbitos hasta entonces no normados por aquel derecho (...). El 'desarrollo' de los derechos civiles forales o especiales enuncia, pues, una competencia autonómica en la materia que no debe vincularse rígidamente al contenido actual de la Compilación u otras normas de su ordenamiento. Cabe, pues, que las Comunidades Autónomas dotadas de Derecho civil foral o especial regulen instituciones conexas con las ya reguladas en la Compilación dentro de una actualización o innovación de los contenidos de ésta según los principios informadores peculiares del Derecho foral". Interpretación que se recoge de nuevo en la STC de 26 de mayo de 1993, donde se hace un sucinto recordatorio de la doctrina constitucional relativa a la articulación de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia de legislación civil, reiterando la doctrina establecida en la STC de 12 de marzo del mismo año.

Por ello, tras aceptar la existencia de un especial régimen consuetudinario de arrendamientos rústicos tanto en la Comunidad Valenciana, como en la Comunidad Autónoma Gallega, se reconoce su competencia legislativa en esta materia y la

constitucionalidad de las leyes promulgadas en virtud de dicha competencia: la Ley de 10 de diciembre de 1986, del Parlamento de Galicia, de prórroga en el régimen de arrendamientos rústicos, y la Ley de 15 de diciembre de 1986, de las Cortes Valencianas, de regulación de los arrendamientos históricos valencianos. Posteriormente, el Parlamento de Galicia dicta la Ley de 16 de abril de 1993, de las aparcerías y de los arrendamientos rústicos históricos de Galicia. Como consecuencia, la LARH y la LAR rigen en esas dos Comunidades como normas supletorias del Derecho civil propio arrendaticio establecido por la formalización del derecho consuetudinario propio en la materia. La Ley valenciana y la Ley estatal, no tienen el mismo ámbito material de aplicación, por lo que la LARH rige en Valencia respecto de todos los contratos que no se sometan a la Ley propia del territorio, que regula aquellos arriendos que por reconocimiento administrativo alcancen la calificación de históricos. La Ley gallega se aplica a todos los arrendamientos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de 1 de agosto de 1942, sin otros requisitos relativos a la renta o a la condición de cultivador personal del arrendatario, además de a las aparcerías. Por tanto, al delimitar tan extenso ámbito, abarca a todos los contratos que quedan subsumidos en la LARH.

## **CAPITULO II. LA NATURALEZA JURIDICA DE LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS HISTORICOS**

Plantear el tema de la naturaleza del arrendamiento rústico histórico, es plantear el mismo debate que existe en torno a la naturaleza del arrendamiento en general, y del rústico en particular: dentro de la fundamental clasificación de los derechos subjetivos, ubicar el derecho arrendaticio que surge del contrato de arrendamiento a favor del arrendatario como derecho personal o real<sup>718</sup>. Los nuevos

---

<sup>718</sup> Hay que distinguir: la naturaleza jurídica del contrato, que se presenta como consensual, bilateral, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y temporal; y la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario, que oscila entre la tesis del derecho personal y la del derecho real.

Sin embargo, existen intentos de explicar la naturaleza del derecho arrendaticio a través de la publicidad que produce la posesión de hecho. Los efectos *erga omnes* y la seguridad del arrendamiento se explican por estimar que es una situación digna de protección por medio de la mera publicidad posesoria (LUCAS FERNANDEZ, *Comentarios, cit.*, p. 10-16).

factores que se introducen en el arrendamiento rústico histórico, junto con los ya existentes, vienen a favorecer el debate sobre la naturaleza del derecho de arriendo. El análisis de las diversas facultades que se derivan de la relación jurídica origina en la doctrina distintas posturas relativas a la naturaleza de la misma<sup>719</sup>.

## 1.- La cuestión en el Código Civil

Según la opinión más extendida, el Código civil configura el arrendamiento con un carácter personal porque el derecho del arrendatario carece de las dos notas que caracterizan al derecho real: la inmediatividad y la oponibilidad *erga omnes*. La relación del arrendatario con la cosa se canaliza a través de un comportamiento del arrendador que implica para éste el cumplimiento de una prestación positiva consistente en poner la cosa arrendada en posesión del arrendatario, conservarla y mantener a aquél en el goce pacífico del arrendamiento (artículos 1.543, 1.546, 1.553, 1.554 y 1.560 CC): no existe inmediatividad. Por otro lado, el arrendatario no puede hacer valer su derecho frente al tercer adquirente de la cosa arrendada (artículo 1.571 CC<sup>720</sup>): el derecho carece de oponibilidad frente a terceros. Por tanto, el derecho arrendaticio es un derecho de naturaleza personal<sup>721</sup>.

---

<sup>719</sup> Ramón María ROCA SASTRE y Luis ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, t. III, Ed. Bosch, Barcelona, 1979 (7ª ed.), p. 502; Jacinto de CASTRO GARCIA, *Los arrendamientos y el Registro de la Propiedad*, RCDI, 1971, p. 1.461.

<sup>720</sup> Antecedentes, con ciertas matizaciones, en las Partidas (Partida V, título VIII, Ley XIX), el Decreto de 8 de junio de 1813 y el Proyecto de Código civil de 1851 (artículo 1.502).

<sup>721</sup> Principalmente José CASTAN TOBEÑAS, *Derecho civil español, común y foral: Derecho de obligaciones. Las particulares relaciones obligatorias*, t. IV (revisada por José FERRANDIS VILELLA), Ed. Reus, Madrid, 1993 (15ª ed.), p. 301; y Ramón María ROCA SASTRE, *Derecho hipotecario*, t. III, Barcelona, 1954 (5ª ed.), p. 38.

También Felipe SANCHEZ ROMAN, *Estudios de Derecho Civil*, t. III, Est. Tipográfico "Sucesores de Rivadeneyra", Madrid, 1900 (2ª ed.), p. 12; José PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho Civil*, t. II, vol. II, Ed. Bosch, Barcelona, 1956, p. 246; Blas PEREZ GONZALEZ y José ALGUER, *Notas al Tratado de Derecho Civil de Enneccerus, Kipp y Wof*, t. II, vol. II, Ed. Bosch, Madrid, 1966, p. 237; Federico PUIG PEÑA, *Compendio de Derecho Civil español*, Ed. Pirámide, Madrid, 1976 (3ª ed.), p. 51; Manuel ALBALADEJO, *Derecho Civil II. Derecho de obligaciones*, vol. 2º, Ed. Bosch, Barcelona, 1994 (9ª ed.), pp. 199-200; Xavier O'CALLAGAHAN, *Compendio de Derecho Civil*, t. II, vol. 2º, Ed. Edersa, Madrid, 1989, p. 116; BLOCH, *"Arrendamiento de inmuebles"*, *cit.*, p. 505; Miguel MORENO MOCHOLI, *"Sobre la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario"*, RGLJ, t. 183, 1948, pp. 25-26; Alfonso de COSSIO CORRAL y Carlos RUBIO ARCOS, *Tratado de Arrendamientos Urbanos*, t. I, Ed. Rialp, Madrid, 1949, p. 359; Juan B. JORDANO BAREA, *La categoría de los contratos reales*, Ed. Bosch, Barcelona, 1958, pp. 79-80.

Según CASTRO BRAVO, *"El Derecho Agrario"*, *cit.*, p. 400, el Código civil, de tendencia liberal, recoge la tesis romanista que reduce el arrendamiento a la "locatio conductio", frente a la tesis tradicional de origen más o menos germánico que la considera de carácter real si es por más de diez años y la asimila a la enfiteusis si es por

Por contra, otros defienden la naturaleza real del derecho arrendaticio. En este se destaca su similitud con el derecho de usufructo, cuya naturaleza real nadie discute, sobre todo con el adquirido por título oneroso *inter vivos*. El derecho recae sobre cosa específica y determinada y atribuye al arrendatario la facultad de disfrutarla con sus correlativas obligaciones. El arrendatario es poseedor del uso y disfrute de la cosa con independencia de la obligación del arrendador de mantenerle en el goce de la misma porque el arrendatario puede seguir gozando de la cosa aunque el arrendador quiera incumplir esa obligación (inmediatividad). El arrendador no puede compeler al arrendatario para que abandone la finca a menos que recurra al desahucio y las causas de extinción, salvo lo regulado en el artículo 1.571 CC, no difieren en nada a las determinadas para los derechos reales (permanencia). La razón de que el arrendatario no pueda remover las perturbaciones de derecho procedentes de terceros (artículo 1.560 CC) y quede indefenso frente al comprador de la cosa arrendada (artículo 1.571 CC), está en que es titular de un derecho real al que la ley, para proteger la seguridad jurídica, limita sus efectos contra terceros cuando no reviste determinada forma o cuando en la venta no se pacta que el comprador debe respetar el derecho, a semejanza de lo que ocurre en el supuesto del artículo 1.865 CC (absolutividad). Por tanto, se concluye que es un derecho real de disfrute con carácter temporal<sup>722</sup>.

La Ley Hipotecaria sigue el sistema enumerativo de los derechos reales inscribibles y la aceptación del sistema de *numerus apertus*. Entre los derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad, sitúa "los contratos de arrendamiento de

---

tiempo (expreso o tácito) indefinido.

Las SSTS de 18 de marzo de 1959, 20 de febrero de 1960 y 22 de noviembre de 1994 recogen esta orientación.

<sup>722</sup> José María MANRESA Y NAVARRO, *Comentarios al Código Civil español*, t. X, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1908, pp. 436-444 y Ed. Reus, Madrid, 1969, p. 23; Federico BARRACHINA PASTOR, *Derecho foral y sus relaciones en el Código Civil*, t. II, Est. Tipográfico de J. Armengot e Hijos, Castellón, 1911, p. 206 y *Derecho foral español*, t. II, cap. VII, Est. Tipográfico de J. Armengot e Hijos, Castellón, 1912; Demófilo de BUEN, *Derecho Civil español Común*, Ed. Reus, Madrid, 1922, p. 486; MADRID, *Constitución agraria de España*, cit., p. 439; VAZQUEZ GUNDIN, *Estudios prácticos*, cit., p. 27; Juan B. VALLET DE GOYTISOLO, *Hipoteca del derecho arrendaticio*, Ed. Edersa, Madrid, 1951 y "Notas críticas sobre la pretendida naturaleza personal del derecho del arrendatario", en *Estudios sobre Derecho de cosas*, Ed. Montecorvo, Madrid, 1973, p. 517; Ignacio NART, "Ex-arrendamiento", ADC, 1951, p. 891; Alberto BALLARIN MARCIAL, "Comentario a la sentencia de 20 de septiembre de 1950", RDP, 1951, p. 959; Quintus Mucius SCAEVOLA, *Código Civil*, t. XXIV, 1ª parte, Ed. Reus, Madrid, 1952, p. 390.

bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos" (artículo 2.5)<sup>723</sup>. La exposición de motivos de la LH de 8 de febrero de 1861 manifiesta que el arrendamiento no inscrito en el Registro tiene meros efectos obligacionales, pero que, con el fin de dar cierta estabilidad al arrendatario, la inscripción genera un verdadero derecho real<sup>724</sup>. La ley admite que las partes atribuyan efectos de naturaleza real a figuras que en otro caso son meramente obligatorias. Ello da origen a la tesis de la naturaleza mixta del arrendamiento donde se distinguen: los arrendamientos con posibilidad de inscripción y que se recogen en el Registro, con lo que, por disposición legal, se dota a la relación de los caracteres de un derecho real; y los que no son inscribibles o siéndolo no llegan a inscribirse, que sólo provocan efectos personales. Por tanto, algunos pronunciamientos de la jurisprudencia<sup>725</sup> y un sector doctrinal<sup>726</sup>, califican el arrendamiento de derecho con vocación real, carácter que adquiere mediante la inscripción en el Registro de la

---

<sup>723</sup> Nueva redacción introducida por la Ley de 24 de noviembre de 1994 (DA 2ª). La anterior redacción establecía que "los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período de más de seis años, o aquellos en los cuales se hayan anticipado las rentas de tres o más, o cuando, sin concurrir ninguna de estas circunstancias, hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriban". En concordancia con los artículos 1.549 y 1.280.2 CC, y con las normas precedentes (Reales Decretos de 23 de mayo de 1846 y 19 de agosto de 1853, y Proyecto de Código civil de 1851). El artículo 13 RH prevé la inscripción de los subarrendos, subrogaciones y cesiones de arrendamiento y las retrocesiones; el artículo 15 RH regula la inscripción del derecho de retorno en el arrendamiento urbano.

<sup>724</sup> "Ni los arrendamientos por largo espacio de años, ni aquellos en que se hayan hecho considerables anticipaciones, son generadores de un derecho real, quedando siempre limitados a una obligación personal (...). Las circunstancias personales que concurren en estos arrendamientos, los gastos a que suelen comprometer a los arrendatarios y la protección debida a la buena fe, clave del crédito, exigen que acerca de este punto se modifique el derecho antiguo. Ya se había encargado la práctica de ir allanando el camino para la reforma, convirtiendo contra los cánones recibidos, en una especie de derecho real los arrendamientos de que se tomaba razón en los Registros de hipotecas (...). De este modo, sin perjuicio del dueño, que al enajenar y traspasar una finca, no pretende burlarse de las obligaciones que contrajo con los arrendatarios, sin daño del comprador de buena fe que entra en el contrato con el conocimiento de una obligación de que es sucesor, se salvan los justos derechos de los arrendatarios en los casos que en el proyecto se prefijan (...). La Comisión no debe ocultarlo: en ellos se ha establecido implícitamente un verdadero derecho real".

<sup>725</sup> SSTs de 12 de marzo de 1902, 1 de junio de 1909, 25 de enero y 9 de junio de 1913, 16 de junio de 1915, 2 y 24 de junio de 1927, 24 de abril de 1941, 18 de abril de 1942 y 19 de mayo de 1952. RRDGRN de 20 y 30 de noviembre de 1900, 12 de marzo de 1902, 29 de mayo de 1906, 26 de abril de 1907, 27 de enero de 1928 y 15 de junio 1929.

<sup>726</sup> SANCHEZ ROMAN, *Estudios, cit.*, p. 12; Gregorio BURON GARCIA, *Derecho Civil español*, t. III, Librería de Andrés Martín, Valladolid, 1900, p. 884; Manuel LEZON FERNANDEZ, *El problema social agrario en Galicia y la redención de foros*, Ed. Reus, Madrid, 1922, p. 15; MANRESA, *Comentarios, cit.*, 1931 (4ª ed.), p. 443; Luis RODRIGUEZ LUESO, "Inscripción y registro de arrendamientos rústicos (Recensión de la Memoria presentada por D. Ramón de la Rica y Arenal)", RCDI, 1936, pp. 342-343; Calixto VALVERDE VALVERDE, *Tratado de Derecho Civil español*, t. II, Talleres tipográficos Cuesta, Valladolid, 1937 (4ª ed.), p. 462; Felipe Clemente de DIEGO GUTIERREZ, *Instituciones de Derecho Civil español*, Madrid, 1959 (edición revisada por Alfonso de COSSIO Y CORRAL y Antonio GULLON BALLESTEROS), vol. I, p. 655 y vol. II, p. 218; Pascual GOMEZ PEREZ, "Los derechos llamados subjetivamente reales", *Información Jurídica*, nº 162-163, 1956, p. 578.

Propiedad según el acuerdo mutuo de voluntades del arrendador y arrendatario.

Efectivamente, el efecto real del arrendamiento depende de su inscripción en los libros registrales, en concordancia con el artículo 1.549 CC. En ese caso, la legislación hipotecaria le reviste de los atributos y rasgos de un derecho real en cuanto a su subsistencia en los casos de enajenación al aplicar la subrogación del tercer adquirente en todos los derechos y obligaciones del propietario. El objeto de la inscripción es hacer público al posible comprador que la finca está sujeta a arrendamiento. La eficacia real derivada persigue dar estabilidad al arrendatario y facilitar el crédito territorial. A pesar de que por virtud de la inscripción puede producir cierto efecto real, aunque parcial, la inscripción no es suficiente para modificar la verdadera naturaleza de la relación jurídica. Según manifiesta un amplio sector doctrinal<sup>727</sup>, en el Derecho positivo el arrendamiento siempre es un derecho personal, ya que una ley adjetiva como la hipotecaria no puede determinar la naturaleza jurídica de un derecho, con independencia de que en el terreno del Derecho constituyente pueda pensarse que el arrendamiento debe ser un derecho real<sup>728</sup>. El Tribunal Supremo ha terminado por aceptar también esta concepción<sup>729</sup>. Reconoce a la inscripción ciertos efectos reales frente al adquirente ulterior, pero sin que por ello el

---

<sup>727</sup> Tomás OGAYAR AYLLON, "Las nuevas orientaciones en el régimen económico-jurídico de la propiedad rústica y las nuevas normas de la Ley de 23 de julio de 1942", RGLJ, t. 172, 1942, pp. 234-235; Pascual MARIN PEREZ, "Los derechos sobre derechos", RGLJ, t. 182, 1947, p. 444; BLOCH, "Arrendamientos de inmuebles", *cit.*, p. 508; ROCA SASTRE, *Derecho hipotecario, cit.*, 1968 (6ª ed.), pp. 522-530, y 1979 (7ª ed.), pp. 512-521; CASTRO GARCIA, "Los arrendamientos", *cit.*, p. 1.465; MOZOS, *Estudios, cit.*, p. 280; PUIG PEÑA, *Compendio, cit.*, p. 53; Juan ROCA JUAN, "Arrendamiento de fincas rústicas", Nueva Enciclopedia Jurídica, tomo II, Ed. Seix Barral, Barcelona, 1950, p. 859; José Luis LACRUZ BERDEJO y otros, *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones*, vol. 2º, Ed. Bosch, Barcelona, 1995 (3ª ed.), p. 120-122; María del Carmen GRADO SANZ y Juan RUANO BORRELLA, "Inscripción de arrendamientos de bienes inmuebles. Efectos en cuanto a tercero del arrendamiento no inscrito. El derecho de retorno", RCDI, 1987, p. 1.677; O'CALLAGHAN MUÑOZ, *Compendio, cit.*, p. 117; CASTAN TOBEÑAS, *Derecho civil*, t. IV, *cit.*, p. 303.

<sup>728</sup> A favor de consagrar el contrato de locación como de carácter real se muestra OGAYAR AYLLON, "Las nuevas orientaciones", *cit.*, pp. 258-260, y los autores que cita: MUCIUS SCAEVOLA, MANRESA y CASTAN. También BALLARIN MARCIAL, *Estudios, cit.*, p. 415, apuesta por hacer del arrendamiento un derecho real con la consecuencia de convertirlo en objeto de tráfico jurídico.

<sup>729</sup> SSTs de 3 de diciembre de 1954, 10 de marzo de 1962, 6 de marzo, 5 y 26 de junio y 26 de noviembre de 1963, 1 y 2 de junio de 1965, 16 de febrero de 1967, 15 de marzo de 1968, entre otras.

ALBALADEJO, *Derecho Civil II*, vol. 2º, *cit.*, pp. 199-200, resumiendo los criterios jurisprudenciales más recientes, concluye que el derecho arrendaticio es un derecho de crédito, que la inscripción no modifica su naturaleza, a pesar de que le confiere eficacia frente a terceros y que se exige la capacidad de disposición para otorgar arrendamientos inscribibles porque lo exige la especial trascendencia que tiene para la finca y no por ser un gravamen.



arrendamiento pierda su carácter de relación esencialmente obligatoria<sup>730</sup>.

## 2.- La cuestión en la normativa especial de arrendamientos rústicos

A raíz del desarrollo de la legislación especial, se otorgan al arrendatario numerosas facultades que refuerzan su posición y enturbian la cuestión de la naturaleza de su derecho. Todas las medidas recogidas en la legislación especial presentan un marcado carácter social en favor del pequeño arrendatario. Atendiendo a la larga tradición jurídica del arrendamiento como derecho de naturaleza personal, todas las facultades del arrendatario y las limitaciones a la propiedad se deben a principios políticos, económicos y sociales de asegurar el arrendamiento y proteger al pequeño arrendatario<sup>731</sup>. La inscripción de los arrendamientos en el Registro de la Propiedad es escasa y con la nueva normativa tienen una garantía mayor que la derivada de la inscripción registral<sup>732</sup>. El arriendo sujeto a la legislación especial produce efectos contra el tercer adquirente. Además, se instaura un sistema de prórrogas que prolonga la duración del contrato. De ello se deriva una fuerte inherencia del arrendatario a la finca por los importantes derechos con que cuenta y comienza a hablarse de la eficacia real del arrendamiento protegido<sup>733</sup>.

---

<sup>730</sup> El propio legislador reitera el carácter personal del derecho arrendaticio en la Ley de 21 de julio de 1971, sobre el Régimen de Comarcas y Fincas Mejorables (artículo 2.2), a pesar de reconocer que es relación especialmente vigilada por las leyes.

<sup>731</sup> Carácter remarcado especialmente en las primeras SSTs de aplicación de la LAR de 1935: las de 14 de septiembre de 1939, 24 de mayo de 1940, 27 de mayo y 26 de junio de 1941.

La doctrina habla, no de un cambio en la naturaleza de la relación arrendaticia, sino de una adecuación de la normativa provisional y apresurada a las concepciones sociales y económicas. *Vid.* José FERRANDIS VILELLA, "Sucesión en los Arrendamientos Rústicos", ADC, 1955, pp. 845-846; CASTRO BRAVO, "El Derecho Agrario", *cit.*, p.389; MOZOS, *Estudios, cit.*, p. 282; MORENO MOCHOLI, "Sobre la naturaleza jurídica", *cit.*, p.37; ROCA JUAN, *Arrendamiento, cit.*, p.859.

<sup>732</sup> Bartolomé MENCHEN BENITEZ, "La inscripción de arrendamientos de inmuebles rústicos", RCDI, 1940, p. 186.

<sup>733</sup> Diego ESPIN CANOVAS, *Manual de Derecho Civil español*, vol. III, Ed. Edersa, Madrid, 1983 (6ª ed.), p. 606. En este sentido, Luis DIEZ-PICAZO, *Fundamentos del derecho Civil Patrimonial III. Las relaciones jurídico-reales, el Registro de la Propiedad, la posesión*, Ed. Civitas, Madrid, 1995, p. 101, califica de "plausible" la tesis de que, si bien no todo arrendamiento genera un derecho real, los inscribibles y los sometidos a las legislaciones especiales de arrendamientos rústicos y urbanos no puede negarse que son derechos reales.

De las medidas legales que afectan a la discusión sobre la naturaleza de la relación arrendaticia, hay que señalar, en primer lugar, que la exigencia de inscribir el arrendamiento en un Registro especial no tiene relevancia. Esta medida, surgida en la Ley de 15 de marzo de 1935 (artículos 6 y 56), no es constitutiva de ningún derecho real, ya que su eficacia se reduce a reconocer los efectos de la LAR a los contratos inscritos en ese registro especial, sin perjuicio del titular inscrito en el Registro de la Propiedad y siendo compatible con la inscripción en el Registro inmobiliario (artículo 58 y 59)<sup>734</sup>. Menos virtualidad tiene desde que a partir de la Ley de 23 de julio de 1942 (artículo 2) deja de ser obligatoria a efectos de aplicar la LAR<sup>735</sup>, a pesar de estar contemplada (artículo 24 LAR).

De otros aspectos de la regulación especial de los arrendamientos rústicos se derivan facultades con eficacia real en favor del arrendatario. Respecto de la legislación precedente, basada en la LAR de 1935, las medidas que permiten discutir sobre el eventual carácter real del derecho arrendaticio son las siguientes<sup>736</sup>:

a) El artículo 3 de la LAR de 1935 que exige a los tutores autorización para dar fincas en arriendo cuando la misma, por regla general, se impone para los actos sujetos a inscripción<sup>737</sup>.

---

<sup>734</sup> RODRIGUEZ LUESO, "*Inscripción*", *cit.*, p. 347; RODRIGUEZ JURADO, *Comentarios*, *cit.*, pp. 25-27.

<sup>735</sup> En ese sentido se manifiesta RODRIGUEZ LUESO, "*Inscripción*", *cit.*, p. 343. A la vista de la excepción que se regula en el artículo 27 de la Ley de 15 de marzo de 1935 a la regla de la eficacia frente a tercero en caso de transmisión o enajenación, y aun inscrito el arrendamiento en el registro especial, defiende la naturaleza personal del arrendamiento. El artículo 9 de la Ley de 23 de julio de 1942 equipara la posesión real (el hecho real de la posesión arrendaticia) y la inscripción a los efectos de su eficacia frente a terceros, es decir, el arrendamiento no inscrito perjudicará, esencialmente, al tercero adquirente, de modo que el arrendamiento *de facto* impide que el comprador pueda disfrutar de la finca comprada aun en el supuesto de que lo desconociera hipotecaria e incluso civilmente.

<sup>736</sup> Principalmente, recogidas en RODRIGUEZ JURADO, *Comentarios*, *cit.*, pp. 27-29; MORENO MOCHOLI, "*Sobre la naturaleza jurídica*", *cit.*, p. 34; Amadeo de FUENMAYOR CHAMPIN, "*La equivalencia de las prestaciones en la legislación especial de Arrendamientos*", ADC, 1950, p. 1.202; Guillermo FERNANDEZ VIVANCOS, "*La sucesión 'mortis causa' en materia de arrendamientos*", RGD, 1951, p. 578; CASAS-MERCADE, *Arrendamientos*, *cit.*, p. 6.

<sup>737</sup> En relación con la anterior redacción del artículo 269.5º CC y el artículo 1.548 CC, podía encontrarse un cierto apoyo para afirmar el carácter de derecho real en la Ley de 15 de marzo de 1935. A la contradicción en que se hallaba con el artículo 9º de la misma Ley responde el artículo 2º del Reglamento de 27 de abril de 1935. Este precepto se recoge luego en el artículo 3º.1.b) del Reglamento de 1959, y desbarata la línea interpretativa inicial que parecía deducirse del artículo 3º de la Ley de 1935.

b) El artículo 27 de la LAR de 1935 y 9 de la Ley de 23 de julio de 1942 contemplan el mantenimiento del contrato a pesar del cambio de titular, pero de modo que la propia disposición establece excepciones<sup>738</sup>.

c) El artículo 16 que establece el derecho de retracto a favor del arrendatario. La facultad de retraer deriva del acto de la venta, como en el caso de los colindantes, donde, sin existir vínculo alguno entre ellos, nace el derecho de retracto en razón del contrato de compraventa de uno de ellos<sup>739</sup>.

d) La Ley fija la duración mínima y prórrogas legales, forzosas para el propietario, pero que permite mantener el carácter temporal del derecho arrendaticio. Hay que tener en cuenta que no es esencial al arrendamiento la duración de un tiempo previamente fijado<sup>740</sup>.

e) En torno a la renta contractual, se prevé su alteración en juicio de revisión y su fijación en especie. El sistema de equivalencia de carácter objetivo establecido por la vía de la corrección judicial del precio es una limitación cuantitativa, derivada de la necesaria moderación contra la posible actuación abusiva de la voluntad, que no altera el contenido propio y esencial del convenio<sup>741</sup>. La estipulación de la renta en

---

<sup>738</sup> En línea opuesta a la norma del artículo 1.571 CC. Pero esa aparente eficacia real del derecho se desvanece en vista de la excepción preceptuada en su párrafo segundo. *Vid.* sobre este artículo y su incidencia en la naturaleza del contrato, RODRIGUEZ JURADO, *Comentarios, cit.*, pp. 28; MORENO MOCHOLI, "Sobre la naturaleza jurídica", *cit.*, p. 38; citando a CAMPUZANO, MORENO MOCHOLI, "Sobre la naturaleza jurídica", *cit.*, p. 41.

<sup>739</sup> El retracto es un derecho con personalidad propia fundado en razones de índole económica, que por su propio contenido está dotado de la facultad de persecución. En vista de que no podrá ejercitarse como no sea conjuntamente si son varios los arrendatarios y de que los arrendatarios que sean propietarios de tierras en la cantidad marcada por la norma no podrán ejercitar el derecho de retracto, RODRIGUEZ JURADO, *Comentarios, cit.*, pp. 29, dice que "todas estas circunstancias personales vienen a desvirtuar cualquier sentido de derecho real que pudiera desprenderse de este artículo 16", además de aplicar también en esta sede el razonamiento del supuesto anterior sobre el fin de la disposición.

<sup>740</sup> La posibilidad de las tácitas reconducciones (artículo 1.577 CC) indica que se señala el plazo cuando no se fija la duración. La extensa e importante STS de 11 de febrero de 1908 diferencia el arrendamiento perpetuo, que equipara al censo enfiteúutico, del arrendamiento indefinido, cuyo plazo es suplido por la ley, o celebrado con limitación de una generación o de varias, ya que en éstos el propietario conserva la integridad de todos sus derechos para reclamar en determinado momento la finca arrendada, por lo que mantienen su carácter temporal. La práctica de celebrar contratos por tiempo indefinido a voluntad de las partes lleva a la misma conclusión. *Vid.* MORENO MOCHOLI, "Sobre la naturaleza jurídica", *cit.*, p. 37.

<sup>741</sup> Lo propio sucede en el préstamo o en la compraventa al reducir por ley la cuantía de los intereses o el precio, o en la donación inoficiosa por imperativo de las legítimas, que no alteran el ser de cada figura.

especie se admite en el Código civil al exigir el artículo 1.543 únicamente precio cierto<sup>742</sup>.

f) La normativa recoge preceptos propios de un derecho personal, como el artículo 12.2 y el artículo 13.4 de la LAR de 1935. Lo cierto es que, en el arrendamiento hay un sujeto activo y otro pasivo, caben pactos voluntarios, la duración es limitada y no se dispone de acción real para perseguir la cosa.

g) El propietario tiene la posibilidad de impedir la prórroga y de recobrar la finca siempre que se obligue a cultivar la finca directamente (artículos 11 y 27 de la LAR de 1935, artículos 4 y 5 de la Ley de 28 de junio de 1940 y 6 de la de 23 de julio de 1942). Tiene, además, la obligación de hacer las reparaciones necesarias (artículo 12.4 de la Ley de 1935).

En consecuencia, se produce un fortalecimiento de la relación arrendaticia favorable al arrendatario más aparente que real. En comparación con la normativa del Código civil, se acerca más a un eventual carácter real. Pero no es posible sostener la concurrencia de las notas de preferencia frente a tercero y persecución que caracterizan a los derechos reales. Se trata de un derecho personal que trata de proteger al colono en cuanto se estima que es la parte más débil del contrato. Las múltiples garantías que se otorgan a los arrendatarios responden a principios de justicia y labor moderadora contra la arbitrariedad del ejercicio abusivo del derecho. La sustitución de la voluntad particular por la legal no acarrea cambio de contenido, ni altera la naturaleza del contrato de arrendamiento. Para cumplir el fin tuitivo que se marca a esta normativa no es necesario sacrificar la esencia misma del contrato. Por

---

<sup>742</sup> Ha sido práctica frecuente en la historia agraria, amén de poderse reducir a dinero conforme a las normas legales dictadas a tal efecto. Sobre la cuestión de si el precio cierto debe consistir en dinero o no, *vid.* M. Miguel TRAVIESAS, "Contrato de arrendamiento", RDP, 1919, p. 3, y José María de PORCIOLES, "Arrendamientos complejos", Nueva Enciclopedia Seix Barral, t. II, Barcelona, 1950, p. 924.

Distinta de la acción de revisión de la renta es la conversión de rentas rústicas pactadas en numerario o en especie distinta del trigo. Las acciones de conversión y revisión de rentas, aun no siendo incompatibles entre sí, son de naturaleza jurídica diferente (SSTS de 12 de abril de 1952, 9 de marzo y 9 de junio de 1954, entre otras). La conversión tampoco altera en absoluto los efectos del contrato, ya que su objeto es crear un signo de valor más permanente que el dinero y evitar la injusticia económica que se produce por supervaloraciones o depreciaciones de la renta numeraria en relación con los resultados obtenidos en la explotación (STS de 8 de octubre de 1952). *Vid.* Julio GUTIERREZ RUBIO, "La conversión de rentas rústicas en numerario o en especie no trigo", RGLJ, t. 201, pp. 200-201.

ello, en esta normativa especial se concluye que el derecho arrendaticio conserva su carácter obligacional pero con efectos reales<sup>743</sup>.

En la LAR de 1980 no se recogen variaciones sustanciales en las facultades concedidas a las partes. Respecto de la regulación anterior, no hay elementos que indiquen un mayor acercamiento del arrendamiento rústico sometido a la legislación especial hacia su consideración como derecho real.

a) Para definir el tipo contractual, la ley sigue utilizando las dos notas esenciales a la estructura del contrato: la temporalidad y la onerosidad<sup>744</sup>. Pero en la legislación especial, a diferencia del régimen común, la duración y la renta cuentan con una regulación de carácter necesario con el fin de crear una relación jurídica arrendaticia mínimamente estable.

Respecto del régimen de la duración (artículos 25 a 30 LAR), se establece un régimen de duración mínima del contrato de seis años<sup>745</sup>. Además, para los del primer grupo, rige el sistema de continuación de la relación arrendaticia basado en la prórroga forzosa para el arrendador: el arrendatario tiene la posibilidad de decidir si continúa o no en el arriendo<sup>746</sup>. La prórroga viene a ser la continuación del contrato

---

<sup>743</sup> VALVERDE VALVERDE, *Tratado, cit.*, p. 462, nota 2; Eugenio VAZQUEZ GUNDIN, "La inscripción de los arrendamientos rústicos", RCDI, 1942, p. 779; RODRIGUEZ JURADO, *Comentarios, cit.*, pp. 28-30; Vicente FLOREZ DE QUIÑONES, "Notas sobre la ordenación actual de los Arrendamientos rústicos", RDP, 1942, p. 611; Nicolás PEREZ SERRANO, "La fijación de la renta en dinero y la nulidad de los arrendamientos rústicos", ADC, 1948, p. 864; BLOCH, "Arrendamiento", *cit.*, pp. 510-521; José MARTIN BLANCO, *El derecho de revisión de renta en los arrendamientos rústicos*, Ed. Edersa, Madrid, 1954, pp. 1-2; Jaime SANTOS BRIZ, *Derecho Civil. Tomo IV: Derecho de obligaciones. Los contratos en particular*, Ed. Edersa, Madrid, 1973, pp. 173 y 241; BALLARIN MARCIAL, *Estudios, cit.*, p. 699. Las normas jurídicas referentes a los derechos reales se consideran como típicas de derecho de orden público (RRDGRN de 23 y 26 de octubre de 1987).

<sup>744</sup> El Código civil los recoge en el artículo 1.543 y la LAR los reitera en su artículo primero.

<sup>745</sup> A partir de la entrada en vigor de la LMEA, la duración mínima del contrato es de cinco años. Para los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la LMEA, se prevé un régimen de prórrogas tácitas. El arrendador puede recuperar la finca, al finalizar el plazo mínimo legal o superior pactado, previa notificación con un año de antelación. En defecto de ésta, se prorroga tácitamente por plazos trienales a cuya terminación puede nuevamente recuperar la finca con el mismo requisito de la notificación con un año de antelación. La temporalidad y la estabilidad del arrendamiento quedan, por tanto, sujetos al juego de la autonomía de la voluntad.

<sup>746</sup> El sentido de la prórroga se halla en la tendencia de superación del concepto de propiedad tradicional en aras de dar una mayor estabilidad a la relación arrendaticia dada su finalidad social. Ha sido cierto que la prórroga afecta a la comerciabilidad de las fincas, de forma que de algún modo se amortiza la propiedad (REQUENA, "La Ley de prórroga", *cit.*, p. 108; Francisco CERRILLO QUILEZ, "Arrendamientos Rústicos protegidos y acceso a la

concertado, al cual se prolongan los efectos más allá de los límites temporales previstos, y con el mismo carácter de su nacimiento<sup>747</sup>, de modo que los contratos quedan prorrogados legalmente y contra ella caben únicamente las excepciones por motivos taxativamente establecidos en la ley<sup>748</sup>. Ello encaja en la sustitución de la nota del "tiempo determinado" (artículo 1.543 CC) por el de la "cesión temporal" (artículo 1 LAR de 1935 y de 1980): la cuestión es discernir el carácter perpetuo o la sujeción a un límite temporal, en cuyo caso, aunque el plazo no esté fijado definitivamente y sea determinable, el supuesto entra dentro de la figura arrendaticia<sup>749</sup>.

---

*propiedad*", Prétor, 1955, p. 342). En realidad parece que, cuando en la legislación anterior se habla de la duración indefinida de ciertos arrendamientos, se refiere a las escasas posibilidades de recuperación de la finca por el arrendador al finalizar la prórroga. La recuperación, en los arrendamientos anteriores al 1 de agosto de 1942, cuando el arrendatario era cultivador directo y personal y la renta no rebasaba el equivalente a los cuarenta quintales métricos de trigo, solamente es posible en base al cultivo directo y personal del propietario. Salvo la causa citada, la regresión de la finca no era posible hasta la terminación de la prórroga, siendo la duración indefinida a voluntad del arrendatario (MOLINA RAVELLO, "Arrendamientos", *cit.*, p. 782; "Sobre la terminación de arrendamientos rústicos", RCDI, 1943, p. 597).

<sup>747</sup> Se distingue de la tácita reconducción precisamente por el hecho de que éste origina un nuevo contrato de arrendamiento. La importancia radica en que si hay efectos novatorios en relación a la anterior relación, no se puede ejercitar la acción de desahucio por impago de rentas correspondiente a la relación anterior (VAZQUEZ GUNDIN, *Estudios prácticos*, *cit.*, pp. 80-81).

<sup>748</sup> En los arrendamientos constituidos con posterioridad a la hipoteca, según la doctrina clásica, su ejecución hace resolver el contrato de arrendamiento. El propietario puede concertar una hipoteca sobre una finca arrendada (derivándose en su caso una subrogación del rematante en la posición del propietario ejecutado) o puede constituir un arrendamiento con posterioridad a la hipoteca de la finca. En este último caso, y a pesar de que el acreedor hipotecario puede impugnarlo si le es notoriamente gravoso y le supone un daño intencional, el arrendamiento debe ser supeditado a la hipoteca en base a los efectos de la publicidad registral. Pero esta solución no es tan pacífica en los casos de los arrendamientos sometidos a ley especial cuando se ejecute la garantía y se adjudique la finca al rematante. El establecimiento de la prórroga forzosa en una norma singular impone la subsistencia del arrendamiento frente a todos. A pesar de ello se defiende que no pueden decaer los efectos de la protección registral y de la lógica hipotecaria por la presencia de un arrendamiento posterior que incluso puede estar sin inscribir. En este sentido las SSTS de 5 de febrero de 1945, 22 de mayo de 1963 y 31 de octubre de 1986 señalan que, a fin de cuentas, el problema no es de oponibilidad del contrato al adquirente, sino de preferencia de cargas.

Sin embargo, la moderna doctrina jurisprudencial no sostiene tal postura (SSTS de 9 de junio de 1992 y 6 de mayo de 1991 y 22 de noviembre de 1994). Tiene su eco también en las SSTC de 16 de enero de 1992 y 2 de octubre de 1997. Esta postura es criticada por la doctrina: Eduardo ESTRADA ALONSO, "La eficacia de los contratos de arrendamiento sobre los bienes inmuebles hipotecados", RCDI, 1989, p. 441, y Carlos CUADRADO GONZALEZ, "Los efectos de la Hipoteca sobre los arrendamientos posteriores a su constitución", La Ley 1991-3, p. 836. Una exposición de conjunto y referencias bibliográficas en CASTAN TOBEÑAS, *Derecho civil español, común y foral: Los derechos reales restringidos*, t. II, vol. II, 1994 (15ª ed., revisada por GIL RODRIGUEZ), pp. 569-573; Orencio Vicente TORRALBA SORIANO, "Los arrendamientos urbanos posteriores a la constitución de la hipoteca" (Ponencia al IV Congreso de APDC), Palma de Mallorca, 1993; y Carlos LASARTE ALVAREZ, *Hipoteca, arrendamiento urbano posterior y ejecución hipotecaria*, Ed. Tecnos, Colección Jurisprudencia Práctica, nº 40, Madrid, 1992.

<sup>749</sup> En este sentido, entre otras, las SSTS de 19 de noviembre de 1946 y 14 de febrero de 1953. CASTAN TOBEÑAS, *Derecho civil*, t. II, vol. II, *cit.*, p. 350, indica que "se ha de seguir entendiendo que el arrendamiento tiene como nota distintiva la temporalidad, siquiera no le acompañe siempre la de determinación del tiempo, pues éste, por virtud de pacto o de la utilización de las prórrogas legales, puede ser realmente indeterminado"; véase en la misma obra el t. IV, *cit.*, pp. 281-284. Asimismo, Jacinto GIL RODRIGUEZ, "Comentario a la STS de 17 de noviembre de 1984", CCJC, nº 7, 1985, p. 2.170, señala que "en el ámbito de la legislación especial, el propio

En cuanto a la regulación de la renta, su configuración responde a mantener la onerosidad y conmutatividad del contrato<sup>750</sup>. La conmutatividad justifica variaciones en la renta, mediante los mecanismos de actualización (artículos 38 y 39 LAR), revisión (artículos 40 a 43 LAR) y reducción o exoneración (artículos 44 a 46 LAR), para atender a las alteraciones de las circunstancias iniciales del contrato y sostener al equilibrio de las prestaciones<sup>751</sup>.

b) Sobre la transmisibilidad del derecho del arrendatario mediante subarriendo, cesión o subrogación (artículos 70 a 73 LAR), hay que partir de que el artículo 13 RH<sup>752</sup> viene a considerar que es un *ius in commercium*. Esta disponibilidad ha sido aceptada por la jurisprudencia a pesar de las vacilaciones existentes en la doctrina<sup>753</sup>. La legislación especial de arrendamientos rústicos ha venido prohibiendo o limitando esta disponibilidad del derecho del arrendatario. Sin embargo, atendiendo a los antecedentes legislativos, no es posible deducir una relación de la prohibición o limitación con la mayor o menor protección de los arrendatarios, ya que el Código Civil sigue un criterio amplio al aceptar los subarriendos, y el Decreto de 1813, el Proyecto de 1851 y la legislación especial mantienen un criterio restrictivo, el más extendido

---

legislador ha diluido el requisito mismo de 'tiempo determinado', no tanto en lo que se refiere al plazo contractual propiamente dicho -a cuya determinación habrá que llegar, cuando falten otros puntos de referencia en el contrato, con el recurso a los plazos supletorios del artículo 1.581 CC-, como en lo que afecta a la duración total de la relación arrendaticia obligatoriamente prorrogada". El régimen de la prórroga forzosa no supone convertir el arrendamiento en indefinido y tampoco en perpetuo, ya que la perpetuidad es incompatible con la naturaleza del arrendamiento que esencialmente es temporal. Es por ello que la prórroga otorgada en favor del arrendatario, caracterizado por la obligatoriedad para el arrendador, la renunciabilidad después de nacido el derecho y la interpretación restrictiva, no transforma la naturaleza estrictamente temporal del derecho de arrendamiento. Vid. Federico RODRIGUEZ SOLANO, "La nueva prórroga de los contratos de arrendamientos rústicos protegidos y sus excepciones. Desahucio para cultivo más beneficioso para la economía nacional", Préter, 1954, p. 601; SCAEVOLA, *Código Civil*, cit., p. 831; Francisco CERRILLO QUILEZ, "Despido de colonos", RCDI, 1951, p.673, y "Arrendamientos rústicos", cit., p. 552; Carlos VATTIER FUENZALIDA, "La duración y la renta de los arrendamientos rústicos", RDP, 1983, pp. 676-677.

<sup>750</sup> VATTIER FUENZALIDA, *La duración y la renta*, cit., p. 691, "la disciplina de la renta descansa, en términos generales, en un principio de equilibrio entre las prestaciones y los intereses de las rentas que, igual que en materia de duración del contrato, tiene en cuenta también el interés colectivo de tutela de la empresa agraria".

<sup>751</sup> Vid. VATTIER FUENZALIDA, *La duración y la renta*, cit., p. 699.

<sup>752</sup> "Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas en las leyes, los subarriendos, subrogaciones y cesiones de arrendamiento serán inscribibles cuando tengan las circunstancias expresadas en el párrafo quinto del artículo 2º de la Ley, y las retrocesiones lo serán en todo caso".

<sup>753</sup> CASTAN TOBEÑAS, *Derecho Civil*, t. IV, cit., pp. 307-310.

también en la legislación comparada. La regulación de esta cuestión no depende del carácter real o personal del derecho y no afecta a la propia naturaleza del arrendamiento.

Relacionado con la transmisibilidad del derecho arrendaticio se encuentra el tema de la hipotecabilidad. En el Código civil, y partiendo de la naturaleza personal del arrendamiento, se niega la hipotecabilidad del arrendamiento en vista del artículo 106.2 LH, pero respecto de los inscritos hay opiniones contradictorias<sup>754</sup>. De las disposiciones de la LAR no puede desprenderse ninguna declaración en orden a la hipotecabilidad del derecho arrendaticio. Por ello, no se puede añadir ningún argumento en favor del carácter real o personal del arrendamiento partiendo de su sujeción a hipoteca. La hipotecabilidad es una consecuencia de la naturaleza jurídica del derecho.

c) Persiste el sistema de continuación de la relación arrendaticia a pesar de los cambios que puedan darse en la titularidad del derecho de propiedad: "el adquirente de la finca, aun cuando estuviere amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador" (artículo 74 LAR). Frente al criterio del Código Civil, se confirma el principio *emptio non tollit locatum* en la legislación especial de arrendamientos de fincas rústicas<sup>755</sup>. Como consecuencia de ello, y en relación a los efectos respecto de tercero, la simple publicidad legal, sin necesidad de la registral, es suficiente para la subrogación del nuevo propietario. La principal novedad de ese artículo es el acudir a la figura del tercero de la Ley Hipotecaria<sup>756</sup>.

---

<sup>754</sup> Vid. CASTAN TOBEÑAS, *Derecho Civil*, t. IV, *cit.*, pp. 310-312. La RDGRN de 12 de marzo de 1902 admite la hipoteca de un arrendamiento de minas ya que, siendo "hipotecables los derechos reales enajenables con arreglo a las leyes", "la inscripción del arrendamiento convierte a éste en un derecho real, que puede enajenarse cuando no sea prohibido expresamente, según declara el artículo 1.550 del Código civil".

<sup>755</sup> Este principio, de solución opuesta al artículo 1.571 del CC, fue recogida en el Real Decreto-Ley de 21 de noviembre de 1929 y consagrado como regla básica en el artículo 27 de la Ley de 15 de marzo de 1935. Es retocado en el artículo 9 de la Ley de 23 de julio de 1942 (en referencia a los arrendamientos protegidos) y pasa a los artículos 27 y 90 (en relación a los arrendamientos protegidos) del Reglamento de 1959.

<sup>756</sup> Vid. Francisco CORRAL DUEÑAS, *"La nueva Ley de Arrendamientos Rústicos y el Registro de la Propiedad"*, RCDI, 1982, p. 614; y COBACHO GOMEZ, *Estudios*, *cit.*, pp. 13-27.



Las partes pueden convenir la vinculación de un tercero a la relación creada. Un pacto de este tipo no afecta a la naturaleza del derecho arrendaticio y manifiesta el interés del propietario transmitente por las relaciones que entabla. Si no se prevé nada al respecto y el contrato se extingue por causa de la enajenación voluntaria del arrendador, surge para éste la obligación de indemnizar los perjuicios causados al arrendatario: la obligación del arrendador se transforma en obligación de reparar los perjuicios. Lo que hace la ley es impedir esta transformación y mantener la obligación arrendaticia por la vía de subrogar al adquirente en la posición del arrendador. Ello obedece a la razón social de garantizar la estabilidad del titular de una explotación en su actividad económica, basado en un principio de equidad y defensa de los justos derechos del arrendatario, y evitar que el propietario pueda eludir el arrendamiento mediante la enajenación<sup>757</sup>. Por tanto, esta medida no influye en el propio carácter del arrendamiento.

d) El artículo 79 LAR regula la sucesión en el derecho del arrendatario a su muerte. En principio, la muerte del arrendatario no extingue el contrato de arrendamiento<sup>758</sup>. Se establece la sucesión del derecho del arrendatario como norma general. La sucesión o transmisión *mortis causa* en los arrendamientos rústicos sigue la regla general de que la muerte del titular de un derecho ocasiona la transmisión a los herederos. En consecuencia, esta previsión tampoco afecta a la naturaleza de la relación entablada.

e) La normativa de los derechos de adquisición preferente de tanteo y retracto

---

<sup>757</sup> LACRUZ BERDEJO, *Elementos II, cit.*, p. 121, habla de una ampliación del efecto vinculante del contrato, que se produce ahora, no en relación a la generalidad de los terceros, que siguen siendo extraños, sino frente al adquirente y nuevo propietario de la cosa, a quien se comunican *ope legis* las obligaciones y derechos personales del originario arrendador, revistiendo entonces aquél la figura de un obligado *propter rem*".

<sup>758</sup> A pesar de que el tono social de la legislación especial impulsa a interpretar las normas que regulan la sucesión en los arrendamientos como un beneficio concedido al arrendatario (José FERRANDIS VILELLA, "Sucesión en los arrendamientos. Transmisión '*mortis causa*' de los derechos y obligaciones del arrendatario", ADC, 1954, pp. 406-411).

Esta norma rige en la LAR de 1935 (artículo 18), ya que, a pesar de que presenta la regla general de la extinción del contrato por muerte del arrendatario, la excepción a la mencionada regla general es tal que en la práctica pasa a ser la regla general. El supuesto es ampliado por la Ley de 23 de julio de 1942 (artículo 4.3) que establece para los arrendamientos protegidos la sucesión como regla general (especificado con mayor detalle en el artículo 86 del Reglamento). Según FERRANDIS VILELLA, *Sucesión, cit.*, 1955, p. 849, se limita la posibilidad de sucesión".

en favor del arrendatario (artículos 86 a 97 LAR) supone que, conforme al artículo 37.2.3º LH, afecta a terceros con independencia de la inscripción, ya que al establecerse por ley goza de una publicidad superior a la que ofrece la institución registral. Por eso, es una restricción de la facultad dispositiva del propietario de carácter absoluto<sup>759</sup>. Sin embargo, hay que distinguir los derechos reales de adquisición preferente, de su fuente, que puede ser una relación personal, real o familiar con la cosa<sup>760</sup>.

En todas estas medidas legales se observan ciertos matices reales del derecho arrendaticio. Sin embargo, no son suficientes para sostener que el arrendamiento sometido a la legislación especial tenga carácter real<sup>761</sup>. Estas medidas limitadoras de la facultad del propietario y protectoras del arrendatario, no van contra la naturaleza del arrendamiento, sino que, de cierto modo, pasan por encima de la naturaleza del arrendamiento.

En el ámbito jurisprudencial, ha solido mantenerse que el arrendamiento protegido por las leyes especiales se aproxima al carácter real<sup>762</sup>. Pero posteriores pronunciamientos establecen, asimismo, que en el orden jurídico el arrendamiento presenta naturaleza personal<sup>763</sup>.

---

<sup>759</sup> Esta eficacia *erga omnes* de los retractos establecidos en las leyes fue introducido por la Ley de 1909 de reforma de la Ley hipotecaria, ya que la Ley de 1861 y el Código civil sólo reconocen los efectos de retracto frente al comprador. En opinión de Tirso CARRETERO, "*Tanteo y retracto arrendaticio urbano y Registro de la Propiedad*", RCDI, 1958, pp. 811-812, cuando se aprueba tal medida los supuestos de retractos legales eran muy limitados, pero hoy, ante la proliferación de los mismos, debería volverse al sistema de 1861.

<sup>760</sup> LACRUZ BERDEJO, *Elementos II, cit.*, p. 121, nota 5, señala que "el retracto arrendaticio, aunque sea un derecho real, no exige que su fuente lo sea: no hay razón que impida conceder el retracto a quien sólo tiene relación personal con la cosa, y así sucede, por ejemplo, en el retracto gentilicio". En el mismo sentido, MOZOS, "*La nueva Ley*", *cit.*, p. 109.

<sup>761</sup> CASTAN TOBEÑAS, *Derecho civil*, t. IV, *cit.*, p. 305, resume que "en la legislación especial de arrendamientos rústicos todavía no se atribuye al arrendamiento el propio carácter de *ius in re*, aunque se reconoce la tendencia favorable a acentuar ciertos matices reales del derecho del arrendatario". De todos modos, existen opiniones que abogan por una solución ecléctica: MOZOS, "*La nueva Ley*", *cit.*, p. 104; María Desamparados LLOMBART BOSCH, "*La posesión del arrendatario de fincas rústicas y la calificación del Derecho arrendaticio*", RGD, 1984, pp. 17-34, 335-348, 669-676 y 987-997.

<sup>762</sup> SSTs de 21 de febrero de 1958 y 8 de mayo de 1958.

<sup>763</sup> SSTs de 18 de marzo de 1959, 20 de febrero de 1960 y 14 de diciembre de 1992.

### 3.- El problema en la Ley de arrendamientos rústicos históricos

La LARH recoge un conjunto de medidas que afectan hondamente al contenido jurídico de las relaciones arrendaticias sometidas a su ámbito: el derecho de acceso a la propiedad de las fincas arrendadas (artículo 2.2), el derecho de indemnización por abandono (artículo 4.1) y el derecho de constituir un arrendamiento vitalicio sobre la casa de labor y un diez por ciento de la superficie total de las fincas arrendadas (artículo 4.3). Esas facultades concedidas al arrendatario afectan a los modos de finalización de la relación: su fin es dar salida a los contratos de arrendamientos rústicos históricos para que vayan desapareciendo. No afectan ni a la temporalidad, ni a la onerosidad y conmutatividad del contrato, ni al resto del contenido jurídico de la relación, que sigue rigiéndose por las reglas aplicables a los arrendamientos rústicos.

La cualidad de arrendatario histórico hace nacer esos derechos, entre los cuales destaca, indudablemente, la expectativa de convertir su derecho en el derecho real más amplio (la propiedad), y sobre la que se plantean dudas sobre si afecta a la naturaleza jurídica de la relación en que se apoya. Hay dos situaciones análogas en las que la relación puede finalizar a voluntad del arrendatario accediendo a la propiedad de las fincas arrendadas y que no afectan en nada a la naturaleza de la relación arrendaticia, que se mantiene hasta el momento mismo de su finalización.

En primer lugar, los arrendamientos vinculados a una opción de compra<sup>764</sup>. La naturaleza del arrendamiento no permite que en ningún caso pueda ser negocio transmisivo del dominio, por lo cual un pacto especial que persiga tal fin cae fuera de las relaciones arrendaticias<sup>765</sup>. Por eso, cuando el arrendamiento se interfiere con el pacto de opción, junto a los elementos esenciales del arriendo (precio cierto, duración temporal), se concede al arrendatario, y a su arbitrio exclusivo, la facultad de adquirir la propiedad mediante ciertas condiciones, hecho que transforma el contrato inicial de arrendamiento en una relación compleja: junto a las prestaciones propias del

---

<sup>764</sup> La posibilidad de coexistencia de un arrendamiento con una venta aplazada de la cosa, una opción de compra o una obligación de mejorar o de edificar es aceptada en virtud de la libertad contractual (artículo 1.255 CC) y de la fuerza de la ley que otorga a las estipulaciones de los contratantes (artículo 1.091 CC). En la jurisprudencia, *vid.* por todas la STS de 14 de febrero de 1997.

<sup>765</sup> SSTS de 15 de octubre de 1924 y 17 de abril de 1948.

arrendamiento se insertan otras propias de otros tipos contractuales<sup>766</sup>. Esta posible fusión de formas típicas o atípicas no sólo puede darse por la voluntad de los interesados, sino también por disposición de la ley<sup>767</sup>.

Y en segundo término, la facultad del arrendatario de ejercer los derechos de tanteo y retracto. Estos derechos dimanar de la titularidad arrendaticia a la que siguen vinculados hasta su consumación<sup>768</sup>.

En situación análoga se encuentra, asimismo, el derecho de opción del aparcerero para ser arrendatario (artículo 7 de la Ley de 28 de junio de 1940, 49.3 del Reglamento de 1959 y 117 LAR). La facultad del aparcerero también está vinculado a las causas de extinción del contrato. Este derecho en nada afecta a la naturaleza del contrato de aparcería, aunque en virtud de su ejercicio el contrato pase de ser contrato de aparcería a ser contrato de arrendamiento.

El derecho de acceso a la propiedad es un derecho que se establece en razón de motivos sociales y que no nace de la propia relación arrendaticia, aunque su base esté en ella. Hay que recurrir a una interpretación teleológica-social con trascendencia en el orden contractual. Se configura en favor de ciertos contratos donde el colono

---

<sup>766</sup> Vid. Francisco CERRILLO QUILEZ, *"Arrendamientos complejos"*, ADC, 1956, p. 1.202. Y entre otras las SSTs de 27 de febrero de 1950, 5 de abril de 1949, 25 de noviembre de 1965. Especialmente la STS de 5 de junio de 1951 (Manuel GONZALEZ ENRIQUEZ, *"Comentario a la sentencia de 5 de junio de 1951"*, ADC, 1952, p. 362; Juan B. JORDANO BAREA, *"Comentario a la sentencia de 27 de febrero de 1951"*, ADC, 1951, p. 326).

<sup>767</sup> Así lo manifiesta la STS de 27 de febrero de 1950, tal como sucede en "el retracto convencional, en el que se fusionan en uno dos contratos, el de la primera compraventa actualmente perfeccionada por el mismo contrato, y el de promesa de venta del comprador al vendedor, obligación correspondiente al derecho de retracto; y la enfiteusis cuyo derecho de redención a favor del censalista equivale a la promesa del censalista de ceder su dominio directo mediante el pago por aquél, de lo fijado para la redención". De este modo, "el derecho de opción a favor del arrendatario, como pacto todavía voluntario, cumple el mismo fin que el de redención en la enfiteusis de asegurarle la posibilidad de adquirir el predio mejorado por su constante trabajo durante un largo plazo", y concluye diciendo que "el derecho de opción (...) pudiera llegar a considerarse como pacto natural y propio del arrendamiento a largo plazo". La sentencia califica el arrendamiento con opción de compra como un contrato mixto. Este carácter mixto es evidente, por cuanto la sustantividad de los dos contratos no presenta duda alguna, pero, como señala PORCIOLES, *"Arrendamientos complejos"*, *cit.*, p. 925, nota 14, "estimamos que la opción no convierte el arrendamiento en complejo, tanto en razón a que la opción sólo implica una facultad potestativa en el arrendatario-optante, sino en consideración a que la opción, como todo contrato de formación jurídica, tiende a crear una futura situación jurídica, sin afectar la sustancia de la relación preexistente. Con el ejercicio de la opción se extinguirá, ciertamente, la relación jurídica arrendaticia, pero mientras ésta subsista, sus efectos serán los propios de toda situación locativa".

<sup>768</sup> Vid. Juan Manuel PASCUAL QUINTANA, *"El vicio esencial en el ejercicio del derecho de retracto en los arrendamientos"*, RGLJ, 1956, t. 201, p. 658.

cumple ciertos requisitos. El resto de contratos de arrendamiento rústico no puede hacer surgir, en el ordenamiento actual, un derecho de tales características. La intervención estatal en este caso no se queda únicamente en el contenido del contrato de arrendamiento, sino que, por la finalidad social tuitiva que persigue, transforma su naturaleza. Esta transformación legal no afecta a la naturaleza del contrato de la que es causa.

Pero no sólo se incluyen en la ley medidas en favor del arrendatario. En razón de la misma finalidad social y de poner fin a una situación preexistente y determinada, el colono sufre limitaciones en el contenido del contrato que operan como medidas favorables al propietario. De este modo, el colono no puede hacer uso del derecho de subrogación del artículo 73 LAR (artículo 2.1 LARH).

El hecho de que la Ley conceda a los arrendatarios de arrendamientos históricos ciertas facultades complementarias de eficacia real por razón de una finalidad extintiva, favorables a ellos por la carga social e histórica de que están revestidos, no puede hacer variar la naturaleza de la relación de la que derivan. No hemos de olvidar que el contrato tiene su origen en la voluntad de las partes contratantes en virtud de su autonomía e intención, pero que una vez ligadas, se someten a una legislación que garantiza la protección de la situación jurídica creada. Esa legislación, a pesar de modificar e incluso contravenir la relación jurídica existente mediante normas especiales, no puede burlar el contenido primordial y sustentador de la relación, ya que lo contrario equivale a atentar contra la propia esencia del vínculo en el que se apoyan las distintas facultades y obligaciones de las partes. Con independencia del derecho de acceso a la propiedad y su naturaleza, y del resto de medidas en favor del arrendatario histórico, el arrendamiento rústico histórico bajo ningún concepto puede variar su situación jurídica hasta la extinción de la propia relación arrendaticia, en su caso por medio del ejercicio de dicho derecho de acceso a la propiedad que transforma al arrendatario en propietario. Lo contrario significa excluir al arrendatario del ámbito del arrendamiento rústico, ámbito cuyo contenido jurídico es el que recoge la facultad de convertirle en futuro titular dominical.

### **CAPITULO III. LOS ELEMENTOS DE LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS HISTORICOS GUIPUZCOANOS**

La LARH no recoge ninguna sistematización general de los elementos que deban concurrir en los contratos sometidos a su normativa. Es obvio que como punto de partida reconozca un supuesto de hecho, que es la existencia de un contrato base. El contenido jurídico contemplado precisa de un presupuesto, de una realidad existente para que la norma haga una conexión entre el supuesto y la consecuencia.

El contrato base es el arrendamiento de una finca rústica, sometida a la legislación especial, y que cuente además con el carácter de histórico. Por ello, el análisis de los elementos que concurren en los arrendamientos rústicos históricos ha de hacerse a partir de los caracteres que sean específicos de ellos respecto de los elementos de los arrendamientos rústicos sometidos a la legislación especial, y también de los más reseñables de entre esos elementos para delimitar más claramente el ámbito y alcance de estos contratos especiales e históricos.

#### **1.- Reales**

El objeto del contrato de arrendamiento rústico es la cesión del disfrute o aprovechamiento de una finca rústica. Procede en primer lugar, pues, determinar la base objetiva del contrato, esto es, la unidad agraria básica que es la finca. Esta es el elemento real natural. El Código civil<sup>769</sup> no ofrece una definición de ella. Sin embargo, por regla general se establece que la finca en sentido material equivale a bien inmueble por naturaleza o por incorporación, y se la define como un trozo de la

---

<sup>769</sup> Que utiliza los términos de finca, cosa, bien raíz, fundo, tierras, propiedad, suelo, terreno, heredad y predio.

superficie terrestre, cerrado por una línea poligonal, perteneciente a un solo propietario o a varios proindiviso. En la normativa registral se considera además como finca la unidad de destino económico; esa finca funcional viene a considerarse como una sola o varias parcelas discontinuas que forman una unidad orgánica atendiendo a una función económica<sup>770</sup>.

Pero la finca, en definitiva, no es más que el objeto mediato del contrato. El objeto inmediato es la cesión de su disfrute o aprovechamiento<sup>771</sup>. Por ello hay que delimitar también cuáles son los aprovechamientos cuya cesión implica el sometimiento del contrato a la legislación especial de arrendamientos rústicos.

Y junto a la base objetiva, se encuentran los elementos reales esenciales a la estructura del contrato de arrendamiento que son la onerosidad y la temporalidad<sup>772</sup>, es decir, la renta y la duración, utilizados para definir el tipo contractual tanto en el artículo 1.543 CC como en el artículo 1 LAR.

### **1.1.- La base objetiva del contrato**

El arrendatario histórico tiene derechos sobre la finca que es objeto de arrendamiento, sea aquélla una sola unidad física, sea una unidad orgánica formada por varias fincas separadas. En este último caso, el arrendatario no puede ejercitar aisladamente el derecho de adquisición sólo respecto a alguna de ellas<sup>773</sup>.

---

<sup>770</sup> Gabriel GARCIA CANTERO, "La finca como objeto de derecho real", RCDI, 1966, pp. 282-307; Fernando MUÑOZ CARIÑANOS y José Manuel GARCIA GARCIA, "Identificación de fincas rústicas", RCDI, 1974, pp. 1.320-1.328.

<sup>771</sup> ROCA JUAN, "Arrendamiento de fincas rústicas", *cit.*, p. 860.

<sup>772</sup> A pesar de ser requisito esencial la duración limitada o determinable, el Tribunal Supremo se inclina por la nulidad parcial del arrendamiento cuando su duración queda pendiente de la voluntad exclusiva de uno de los contratantes (STS de 15 de octubre de 1984; comentado por Carlos VATTIER FUENZALIDA, CCJC, nº 6, 1984, pp. 2.011-2.016).

<sup>773</sup> ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, *cit.*, p. 40, alega para ello el argumento derivado de los artículos 1.514 y 1.515 CC. También en este sentido PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, *cit.*, p. 104.

### **1.1.1.- La finca rústica**

#### **1.1.1.1.- La finca rústica en el Derecho civil**

La tierra constituye, en sentido jurídico, el elemento principal de la explotación agrícola. A él se hallan vinculados los instrumentos y accesorios precisos para realizar la actividad agraria. Por ello, la LAR se refiere al arrendamiento de finca desnuda de elementos para producir<sup>774</sup>.

La verdadera cualidad de los predios a efectos civiles viene determinada por su calificación como fincas rústicas o fincas urbanas. En un aspecto sustantivo, y dentro del Derecho privado, dicha distinción determina, entre otros aspectos, la normativa de los arrendamientos, y en un aspecto formal, la legislación hipotecaria ordena clasificar las fincas en uno de esos dos grupos. Sin embargo, el legislador no se ha preocupado de deslindar las fincas rústicas de las urbanas. Ni siquiera en materia de arrendamientos, que es donde aparecen regulados con esa separación de rústicos y urbanos, lo que origina que el ámbito de aplicación de las leyes de arrendamientos se convierta en una cuestión delicada. El carácter de la finca determina la aplicación de la legislación arrendaticia, que puede ser la recogida en la normativa especial, o la común del CC si no es de aplicación aquélla.

En el articulado del CC donde se regulan los arrendamientos de fincas no es posible encontrar la significación de los términos rústica y urbana. Pero de las referencias contenidas en las disposiciones especiales para cada una de ellas resulta que la regulación del arrendamiento de fincas rústicas está referida a fincas de destino agrícola<sup>775</sup>, y la de fincas urbanas a edificaciones con destino a vivienda, comercio o industria<sup>776</sup>.

---

<sup>774</sup> BALLARIN MARCIAL, *Derecho Agrario*, cit., pp. 486-491.

<sup>775</sup> Los artículos 1.575 a 1.578 CC hablan de esterilidad de la tierra, frutos separados de su raíz o tronco, recolección de los frutos, tierras labrantías, labores preparatorias, recolección y aprovechamiento de los frutos.

<sup>776</sup> Los artículos 1.580 a 1.582 CC hablan de casa, habitación, tienda, almacén, establecimiento industrial.



La legislación hipotecaria es aún más escueta al respecto. En el artículo 395 del Reglamento dispone que debe hacerse constar, en el caso de ser rústica la finca, el "cultivo o uso agrícola" a que se halla destinada. Por tanto, en el CC y en la normativa hipotecaria, es el destino de la finca, en definitiva, el que califica y diferencia la finca rústica de la urbana.

La doctrina del Tribunal Supremo, en la etapa anterior a la legislación especial de arrendamientos y a efectos de delimitar lo que ha de entenderse por finca rústica, se construye en relación al retracto de colindantes, que únicamente tiene virtualidad entre fincas rústicas<sup>777</sup>. A esos efectos considera como fincas rústicas las tierras destinadas a la explotación agrícola. Pero entiende la expresión en sentido restrictivo, ya que se excluye a los terrenos situados dentro de las poblaciones y no dedicados exclusivamente a explotaciones agrícolas, como los jardines y las huertas anexos a las casas, que para otros efectos legales pueden merecer la condición de fincas rústicas. La jurisprudencia, para determinar la calificación, comienza a perfilar los criterios del destino, la ubicación o situación y la accesoriedad frente al bien principal, y la considera como una cuestión de hecho con independencia de los datos del Registro de la Propiedad<sup>778</sup>.

Dentro del ámbito arrendaticio, el artículo 1 de la LAR de 1935 establece que la Ley viene a regular el arrendamiento de fincas rústicas. El encargado de esclarecer la verdadera condición jurídica de las cosas objeto del contrato de arrendamiento rústico es el artículo 2 de la Ley. Este dispone que "se considerarán rústicas, a los efectos de esta Ley, las fincas cuyo disfrute o aprovechamiento se ceda para una explotación

---

<sup>777</sup> El artículo 1.523 CC dice que "también tendrán derecho de retracto los propietarios de las tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica (...)". La Exposición de Motivos de la edición reformada del CC señala que el fin es "facilitar, con el transcurso del tiempo, algún remedio a la división excesiva de la propiedad territorial, allí donde este exceso ofrece obstáculo insuperable al desarrollo de la riqueza". En igual sentido, la jurisprudencia indica que el objeto de dicho retracto es "facilitar la reunión de los pequeños predios rústicos y otros de la misma especie, remediando de este modo el obstáculo que la excesiva división de la propiedad opone al desarrollo de la riqueza agrícola" (STS de 1 de diciembre de 1927), "para llegar a formar la parcela mínima en beneficio de la agricultura" (STS de 12 de junio de 1928).

<sup>778</sup> SSTS de 12 de marzo de 1902, 8 de julio de 1903, 14 de diciembre de 1905, 8 de febrero de 1907, 1 de diciembre de 1927 y 12 de junio de 1928. RRDGRN de 23 de octubre de 1903 y 9 de marzo de 1911.

agrícola, pecuaria o forestal, con inclusión de las construcciones o edificaciones en ellas enclavadas, a menos que éstas se exceptúen en el contrato". Con ello, se describe la finca rústica en razón de su destino, en consonancia con lo preceptuado por el Código civil, y seguidamente recoge el criterio de la accesoriedad respecto de las edificaciones y construcciones, siempre que no queden excluidas. No hace referencia a la situación de la finca rústica. Pero a continuación, exceptúa de dicho carácter a los solares edificables y las tierras próximas a poblaciones, estaciones ferroviarias, puertos y playas, no sólo por su ubicación o situación, que se manifiesta en un valor superior en venta en un duplo respecto al normal del mercado, sino porque en definitiva su destino es o ha de ser distinto del agrícola y no se puede obstaculizar la posibilidad de una transformación más beneficiosa dando estabilidad a una explotación arrendaticia rústica<sup>779</sup>. Asimismo excluye las tierras incorporadas a finca urbana a partir del criterio de la accesoriedad, pero vinculado al criterio del valor. De este modo, y a efectos de arrendamiento, la finca rústica se califica en razón del destino y de la accesoriedad, con independencia de su situación<sup>780</sup>.

Como norma complementaria, que no antagónica, de la regulación de la LAR, la LAU<sup>781</sup>, consecuente también con el CC, describe la finca urbana por razón de destino como aquella dedicada a vivienda o local de negocio. Excluye por accesoriedad la casa-habitación vinculada a una finca rústica, y no contiene referencia al criterio de la situación. En definitiva, el destino o fin primordial del arriendo, delimitado por el aprovechamiento del predio, es el criterio calificador de la finca como rústica<sup>782</sup>.

---

<sup>779</sup> Vid. artículo 2.2 y artículo 1º del Reglamento provisional para la ejecución de la LAR de 1935. La exclusión de los solares de la legislación especial se debe, según STS de 14 de diciembre de 1945, a que "fueron atendidas necesidades urbanísticas traídas por el natural incremento de las poblaciones, ante las cuales cedieron las protecciones del arrendamiento rústico incompatibles en diversas modalidades con aquéllas".

<sup>780</sup> La fórmula legal del apartado b) consigna expresamente: "sea cual fuere el lugar de su emplazamiento".

<sup>781</sup> Artículo 2 de la LAU de 31 de diciembre de 1946 y artículo 1 del Texto Refundido de la LAU de 24 de diciembre de 1964.

<sup>782</sup> La STS de 8 de enero de 1945 manifiesta que la redacción del artículo 2 de la LAR de 1935 "hace ver que el objeto de explotación agrícola, pecuaria o forestal, trae el tipo rústico que a los efectos de la misma determina; pero del mismo que absorbe las edificaciones en los predios con tal destino, elimina, bien por ser otro el que en definitiva les corresponde o por su accesoriedad al principal agrario, las que se encuentran en las circunstancias que señala. Establece pues el precepto, una norma general en razón del disfrute de las fincas cuya finalidad protege, y varias excepciones que, como tales, han de verse restringidas para que ni enerven más que en lo preciso aquélla, ni sirvan para obstaculizar, unilateralmente, la realidad de los derechos que de la misma puedan

Respecto del ámbito de la LAU, el artículo 1 del Texto Refundido de 1964 habla de fincas urbanas habitables cuyo destino sea de vivienda o local de negocio. Las características de la finca urbana, para ser objeto sometido a tal regulación, son la edificación, la habitabilidad y el destino, teniendo en cuenta que la aplicabilidad de la LAU supone siempre una edificación habitable y que tal concepto de habitabilidad varía según el destino que haya de darse al local, sea para vivienda, local de negocio u otro<sup>783</sup>. Por ello, tal vez el criterio más útil para determinar ese carácter sea el de la estructura o edificación, combinado con el de la accesoriedad o principalidad en las fincas mixtas en función del destino<sup>784</sup>.

Estas precisiones pueden considerarse válidas también para la vigente LAU de 24 de noviembre de 1994 (artículos 1 a 5), ya que "no se emplea sólo el criterio de la ubicación, sino también el del destino, la estructura de la finca y la relación de accesoriedad entre unos elementos y otros, fundamentalmente de las edificaciones"<sup>785</sup>. El ámbito de la ley queda circunscrito a las edificaciones o construcciones urbanas que se destinen a vivienda u otro uso distinto. El criterio para diferenciar un tipo u otro es el destino primordial, que en el caso de la vivienda es la de satisfacer la necesidad primaria de ella, mientras que en el resto de los casos es otro diferente. El requisito de la habitabilidad se recoge únicamente para la vivienda, pero la condición de recaer sobre edificaciones en los demás usos, hace que de hecho ese requisito esté presente también en los arrendamientos de uso distinto al de vivienda.

---

derivarse".

Juan A. MUÑOZ SAEZ, *"Consideración jurídica arrendaticia de ciertas tierras excluidas de las vigentes leyes de arrendamientos"*, RGD, 1948, p. 342, confiaba en que fuese la LAU la que solucionase el problema del carácter de las fincas excluidas de la LAR, y delimitase el carácter rústico de las sometidas a la LAR y urbano de las sometidas a la LAU. Pero, ante la falta de una disposición definidora de la cuestión en la LAU, opina que no hay más remedio que buscar otros criterios.

<sup>783</sup> Juan V. FUENTES LOJO, *Suma de arrendamientos urbanos*, t. I, Ed. Bosch, Barcelona, 1986 (8ª ed.), pp. 79-80.

<sup>784</sup> José Luis ALBACAR LOPEZ, *Ley de arrendamientos urbanos: comentarios y jurisprudencia*, t. I, Ed. Comares, Granada, 1989, p. 24.

<sup>785</sup> Javier DAVILA GONZALEZ, *La nueva Ley de arrendamientos urbanos* (dirigida por Vicente GUILARTE GUTIERREZ), Ed. Lex Nova, Valladolid, 1994, p. 20. *Vid.* también Juan V. FUENTES LOJO, *Comentarios a la nueva Ley de arrendamientos urbanos de 24 de noviembre de 1994*, Ed. Bosch, Barcelona, 1995, p. 16.

En los arrendamientos de fincas rústicas con casa-habitación se utiliza el criterio finalista, según el cual es la finalidad primordial del arrendamiento la que determina, por principalidad frente a la accesoriedad, el régimen del mismo. Es decir, a pesar de estar integrada por elementos de distinta naturaleza, son el destino común y la finalidad los que crean una unidad de objeto y regulación. Si es principal el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, el contrato se rige por "la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos", no necesariamente la LAR. Respecto del régimen anterior varía la precisión sobre el tipo de aprovechamiento, y el abandono del criterio fiscal de presumir como objeto principal aquel cuya contribución territorial o impuesto de bienes inmuebles sea más elevada<sup>786</sup>.

Por su parte, la jurisprudencia, para diferenciar la finca rústica y la urbana, toma como base al artículo 2 de la LAR de 1935, las disposiciones referentes al catastro, las declaraciones jurisprudenciales relativas al retracto de colindantes, las resoluciones de la DGRN y las opiniones de la doctrina científica, y establece los siguientes criterios<sup>787</sup>: "a) su situación o emplazamiento en el campo, o en la población; b) aprovechamiento o destino-explotación agrícola, pecuaria o forestal, frente a vivienda, industria o comercio; y c) preponderancia de uno de estos elementos, si ambos concurren en un mismo predio, o por la relación de dependencia que entre ellos exista, como principal el uno y accesorio el otro".

Hay que añadir que la calificación jurídica de la finca no puede verse obstaculizada o impedida por el carácter originario de la finca como rústica, o porque se mantenga la cesión en origen como aprovechamiento agrícola o ganadero, ya que puede operarse la transformación y el cambio de calidad por las circunstancias

---

<sup>786</sup> Para solventar la cuestión de los arrendamientos de casa y tierras como unidad, el artículo 2.4 de Texto Refundido de la LAU de 1964 [Base I, 3) de la Ley de bases para la regulación de los arrendamientos urbanos de 31 de diciembre de 1946] establece una presunción *iuris tantum* de que la contribución por uno u otro concepto determina la calificación en un sentido u otro. *Vid.* las SSTS de 14 de mayo de 1958 y 22 de noviembre de 1979.

<sup>787</sup> Exponen cuales son esos criterios las SSTS de 8 de mayo de 1944, 6 de noviembre de 1947, 10 de junio de 1954, 9 de diciembre de 1955, 14 de mayo y 24 de junio de 1958, 15 de noviembre de 1961, 20 de enero de 1962, 4 de noviembre de 1977, 14 de octubre de 1978 y 14 de noviembre de 1991. Aplican simplemente esos criterios entre otras las SSTS de 16 de enero, 11 de diciembre y 14 de diciembre de 1945, 25 de abril de 1947, 10 de diciembre de 1947 y 24 de junio de 1958.

determinadas en la ley, debido al desarrollo de núcleos poblados o incrementos de valor en venta<sup>788</sup>. La calificación inicial no impide que posteriormente se modifique su carácter o que su naturaleza y destino se mantengan a pesar de que por disposición de la ley quede excluido del régimen especial de arrendamientos. Por tanto, hay que atender en cada momento a los preceptos del artículo 2 LAR, y norma complementaria de la LAU, para determinar el carácter de la finca<sup>789</sup>.

En general, la doctrina científica<sup>790</sup> entiende que determinar el carácter de una finca como rústica o urbana es un hecho objetivo que depende de la armonización global y conjunta de estos cuatro criterios: la situación, según radique la finca en el campo o en la ciudad; la construcción, atendiendo a su entidad en el suelo o en el vuelo; el destino, según sea el de vivienda o el de cultivo-explotación agrícola; y la accesoria, respecto de otra principal que determina su carácter<sup>791</sup>.

Es cierto que la adopción del sistema combinatorio de criterios presenta problemas de aplicación, ya que pudiéndose obtener múltiples variantes, no se ofrecen las combinaciones que deben adoptarse. Por ello, varía en cada caso concreto dependiendo de la legislación aplicable y de la interpretación jurisprudencial,

---

<sup>788</sup> SSTs de 14 de diciembre de 1945, 6 de noviembre y 10 de diciembre de 1947, 8 de junio de 1951, 15 de octubre de 1953, 24 de noviembre y 9 de diciembre de 1955, 24 de junio de 1958, entre otras.

<sup>789</sup> En la doctrina, NART, "*Ex-arrendamientos*", *cit.*, p. 893, cree que en la presunción *iuris tantum* establecida en el artículo 3 del Texto Refundido de 1964, se toma en cuenta, no tanto el destino que realmente tiene la finca, cuanto el que objetivamente le corresponda: "será finca rústica la que produzca frutos naturales, y urbana la que no pueda producir más que frutos civiles, es decir, rentas, dinero. Es cierto que la finca rústica arrendada produce también frutos civiles para el propietario; pero, en definitiva, ello se debe a una conversión de los frutos por negocio jurídico".

<sup>790</sup> Angel SANZ FERNANDEZ, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, t. II, Madrid, 1955, p. 224; Alberto de ROVIRA MOLA, "*Finca*", en *Nueva Enciclopedia Jurídica*, t. IX, Ed. Seix, Barcelona, 1958, pp. 824-826; Celestino A. CANO TELLO, "*El concepto de finca agraria, dentro de la clasificación de los bienes inmuebles por naturaleza, en el Derecho español*", ADC, 1969, p. 531; ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, *cit.*, pp. 436-437; José Luis LACRUZ BERDEJO y Francisco de Asís SANCHO REBULLIDA, *Elementos de Derecho Civil III bis. Derecho inmobiliario registral*, Ed. Bosch, Barcelona, 1984, p. 71; José María CUTILLAS TORNS, "*Reflexiones sobre el concepto de finca rústica*", La Ley 1986-2, p. 1.213; Manuel ALBALADEJO, *Derecho Civil I. Introducción y parte general*, vol. 2º, Ed. Bosch, Barcelona, 1991 (11ª ed.), pp. 110-111; Lluís PUIG I FERRIOL, María del Carmen GETE-ALONSO Y CALERA, Jacinto GIL RODRIGUEZ y José Javier HUALDE SANCHEZ, *Manual de Derecho civil*, t. I, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1997 (2ª ed.), pp. 463-465.

<sup>791</sup> Notas esenciales que pueden verse complementadas por otros criterios negativos que no implican la determinación de la naturaleza de la finca, como puede ser el carácter en la inscripción del Registro de la Propiedad, el carácter originario de la finca, la valoración de las partes o el líquido imponible en las fincas mixtas como criterio de prevalencia de una sobre otra.

puesto que no es posible construir una teoría que dé solución a la calificación de las fincas como rústicas o urbanas<sup>792</sup>.

La LAR de 1980 no precisa lo que pueda ser o no finca rústica. Para definir los contratos como de arrendamiento rústico, considera rústicas las fincas cuyo aprovechamiento sea agrícola, pecuario o forestal. Mientras el artículo 6 LAR excluye de su ámbito de aplicación una serie de contratos, el artículo 7 LAR deja fuera una serie de fincas a las que, por concurrir ciertas circunstancias, no es de aplicación la LAR. La exceptuación del carácter rústico en estos casos es a efectos de aplicación de la LAR y no afecta al carácter propio ni a la naturaleza de la finca. Las legislaciones especiales no se dictan para amparar toda clase de contratos de arrendamiento otorgados sobre las fincas rústicas o urbanas. Además del carácter rústico o urbano de la finca, perfilan las condiciones y características de los contratos e inmuebles objeto de locación para que se sometan a una normativa u otra. De este modo, de los arrendamientos rústicos se someten a la LAR los contratos de arriendo de fincas rústicas cuyo destino convenido sea un aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, salvo en los supuestos consignados en la propia ley. Se parte de un criterio general para estrechar luego los contornos del ámbito de la ley mediante un procedimiento de exclusión<sup>793</sup>.

El legislador dispone que las fincas reseñadas en el artículo 7 LAR no tienen el

---

<sup>792</sup> A esta conclusión llega Alfonso IBAÑEZ DE ALDECOA, *"Fincas rústicas y urbanas"*, Préter, 1955, pp. 165-193.

Gabriel GARCIA CANTERO, *Comentarios al Código Civil* (dirigido por Manuel ALBALADEJO y Silvia DIAZ ALABART), t. XIX, Ed. Edersa, Madrid, 1991, pp. 665-666, sostiene, al estudiar la calificación de finca rústica a efectos del retracto de colindantes, y ante los criterios normativos dictados por la legislación arrendaticia rústica y urbana, así como por la urbanística, que "en este punto hay que seguir un criterio exclusivamente civil, propio y autónomo de finca rústica, que también parece predominar en la jurisprudencia más reciente, aunque no sea unánime", de modo que, de la jurisprudencia citada, extrae la conclusión de que "parece predominar últimamente la doctrina de no ser aplicable directamente la legislación de arrendamientos rústicos". En la misma línea, ALBALADEJO, *Derecho Civil I*, vol. 2º, *cit.*, p. 112, dice que "realmente las fincas son o no rústicas, según un criterio que se podría llamar 'natural' (en cuya búsqueda cabe manejar argumentos que sean extraíbles de la legislación de arrendamientos rústicos), que es el que vale, en principio, para el Derecho civil".

<sup>793</sup> La STS de 13 de julio de 1984, entiende que "a los efectos de la legislación especial tienen la consideración de arrendamientos rústicos todos los actos o contratos por los que temporalmente una parte cede a otra el disfrute de una finca rústica o de alguno de sus aprovechamientos mediante precio, canon o renta, ya sea en metálico, ya en especie o en ambas cosas a la vez y con el fin de dedicarla a la explotación agrícola o ganadera, entendiéndose por fincas rústicas aquéllas cuyo disfrute o aprovechamiento se ceda para una explotación agrícola, pecuaria o forestal, si bien, por excepción, se niega el carácter de rústicas a los efectos de dicha legislación especial" a los enumerados en el artículo 7 LAR.

carácter de rústicas a los efectos de la propia ley locativa. Es decir, las fincas que reseña como excluidas no son rústicas a efectos de dicha legislación, lo cual en principio no implica que no tengan tal carácter; hubiese sido más correcto decir que "a pesar de ser rústicas quedan fuera de ella"<sup>794</sup>.

No lo ha visto tan claramente la jurisprudencia. Esta estima en ocasiones, acertadamente, que hay fincas que tienen carácter rústico a pesar de que la legislación de arrendamientos rústicos no las considere como tales. Pero, en otros casos, a todos los efectos califica como no rústicas a fincas que, aun dedicadas a cultivo agrario, no tienen ese carácter en la LAR; aparte de las sentencias que, o no toman partido al no reseñar si su calificación es o no a los solos efectos de la normativa arrendaticia rústica, o simplemente no hacen alusión alguna a esa normativa<sup>795</sup>.

Por ello, la legislación de arrendamientos rústicos, y el criterio del sometimiento de una finca a su regulación para calificarla de rústica, no puede servir de fundamento para fijar la división de las fincas en rústicas y urbanas, ni constituye fuente legal definidora de la distinción, a pesar de ser la más directa para estos fines<sup>796</sup>.

En este sentido, en la doctrina jurisprudencial y científica desarrollada han venido a influir no sólo las nuevas regulaciones arrendaticias rústica y urbana, sino también la normativa urbanística y tributaria.

Es en ese plano donde el Derecho urbanístico se configura como otro

---

<sup>794</sup> ALBALADEJO, *Derecho Civil I*, cit., p. 112.

<sup>795</sup> Amplias referencias en ALBALADEJO, *Derecho Civil I*, vol. 2º, cit., p. 113.

<sup>796</sup> Pero no cabe duda de que, como señala la STS de 14 de octubre de 1978 (con precedente en las SSTs de 4 de marzo de 1960, 12 de febrero de 1972 y 4 de noviembre de 1977), "si bien es cierto que las leyes de 1935 y 1940 así como dicho Reglamento (en referencia al de 1959) contienen una normativa específica de las relaciones locativas de predios rústicos, no lo es menos que, según antes se dijo, la legislación sustantiva común no contiene una definición concreta al respecto (distinción entre finca rústica y urbana), a causa de lo cual, los Tribunales no sólo pueden sino que deben apoyarse en aquel criterio interpretativo (el de la legislación arrendaticia) como un elemento de fundamental trascendencia, en conexión sobre todo, como en este caso se hace, con el resto de los argumentos especialmente basados en el conjunto de las pruebas practicadas". Es decir, el concepto de finca rústica debe de extraerse, como opina CUTILLAS TORNS, "*Reflexiones*", cit., p. 1.214, "de un contexto interaccionado por el Derecho común, Derecho urbanístico y Ley de Arrendamientos Rústicos".

importante elemento a tener en cuenta para delimitar el carácter de las fincas. Establece criterios que conectan directamente con los de agrupaciones de viviendas, proyección de nuevas urbanizaciones y el entronque de éstas con la construcción o programación de comunicaciones y vías públicas, objeto y fin, todo ello, del Derecho urbanístico<sup>797</sup>. Para calificar el suelo de urbano, tanto si existe plan como si no, la disciplina urbanística toma en consideración los terrenos que tengan acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica y los comprendidos en áreas consolidadas por la edificación. La determinación de la naturaleza de suelo urbano se basa, por tanto, en una realidad urbanística preexistente de urbanización primaria o consolidada, unida a la condición de servir a la edificación<sup>798</sup>. Con ello no se delimita ninguna distinción entre finca rústica y finca urbana, ya que no se define, por ejemplo, si ha de considerarse como urbana a todos los efectos civiles una tierra de cultivo que está calificada como suelo urbanizable. La calificación urbanística según el plan no es un dato decisivo para tal distinción, y las clases de suelo diseñadas por la legislación urbanística no alteran la aplicación de los

---

<sup>797</sup> En este sentido, especial mención merece la STS de 4 de noviembre de 1977 que establece la distinción entre la finca rústica y el solar.

<sup>798</sup> Vid. la Ley de 13 de abril de 1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (artículos 7-11). Manuel MEDINA DE LEMUS, *La propiedad urbana y el aprovechamiento urbanístico*, Ed. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1995, pp. 169-171.

Si existe plan, éste califica de urbanizables los terrenos que sean aptos para ser urbanizados; es decir, acoge las pautas para la conversión de suelo rústico en urbano. Por exclusión, lo no incluido en ninguna de las categorías anteriores constituye el suelo no urbanizable en general, que como indica su nombre, es el que resulta incompatible con la urbanización; y en particular, los espacios a los que el plan otorga una especial protección, en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de los recursos naturales, de los valores paisajísticos, históricos o culturales, o de la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico. En los municipios donde se carezca de planeamiento, se atiende asimismo a los criterios objetivos para decidir el carácter urbano o no urbanizable, porque el criterio real debe primar sobre la circunstancia formal de la existencia o no del Proyecto, que depende de la actividad de la Administración, la cual no puede perjudicar al administrado (entre otras STS de 18 de septiembre y 24 de noviembre de 1987, 29 de enero y 20 de abril de 1988 y 6 de junio de 1989). No se atiende únicamente al criterio de la situación, delimitado por el plan, sino que la calificación viene configurada por una serie de elementos fácticos previos que determinan un concreto destino y finalidad a las fincas que cumplan tales condiciones. La propiedad urbana se corresponde con las categorías de suelo urbano y urbanizable. Son las características previas existentes y el destino a que se orienta el suelo, los que determinan la calificación urbanística. Pero ello no implica necesariamente que en suelo rústico existan únicamente fincas urbanas y viceversa, porque se viene admitiendo la posibilidad de emplazar en suelo no urbanizable edificios destinados a vivienda familiar y no vinculados a explotación agrícola. La jurisprudencia interpreta, en sentido amplio, que dentro de las edificaciones en suelo no urbanizable, cuyo destino ha de ser una actividad agraria o productiva, la admisión de viviendas de los propietarios de las fincas rústicas (STS de 25 de octubre de 1982 y 18 de julio de 1988); es decir, admite el derecho a edificar y su ejercicio en suelo no urbanizable. Obviamente, no es una actividad agrícola ni tiene que ir vinculado a ella, y sin embargo la calificación urbanística es de predio rústico (vid. Venancio GUTIERREZ COLOMINA, *Régimen jurídico urbanístico del espacio rural: la utilización edificatoria del suelo no urbanizable*, Ed. Montecorvo, Madrid, 1990).



criterios reseñados anteriormente<sup>799</sup>.

Otro tanto sucede también en la legislación hipotecaria, donde la calificación de urbana o rústica persigue la mejor identificación de la finca en un sentido fáctico, y no la calificación jurídica. Así, por lo que se refiere a la calificación urbanística<sup>800</sup>, ésta tampoco tiene influencia a los efectos de determinar el carácter del arrendamiento. Únicamente se utiliza como criterio para excepcionar diversas fincas de la aplicación de la LAR.

Cada legislación atiende a una finalidad económica como criterio para determinar la naturaleza de la finca. La legislación de arrendamientos atiende a una finalidad agraria, pecuaria o forestal, calificando de rústicas las fincas destinadas al cultivo agrícola, y la legislación del suelo atiende a una finalidad urbanística, calificando de urbanas las fincas donde puede tener lugar una actuación de esa naturaleza<sup>801</sup>.

Lo mismo puede decirse de la determinación de la naturaleza rústica en el ámbito tributario que recoge la distinción entre los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rústica a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles<sup>802</sup>. De la

---

<sup>799</sup> Algunos autores propugnan resolver la cuestión del suelo rústico desde la perspectiva urbanística [Agustín LUNA SERRANO y Pedro FERNANDEZ-BOADO, *"Aspectos agrarios de la Ley del Suelo"*, en *Coloquios sobre problemas de la Ley del Suelo (Jornadas de Derecho civil de la Universidad de Valladolid)*, Publicaciones de la Secretaría General Técnica del Ministerio de la Vivienda, 1965, pp. 63 ss; CUTILLAS TORNS, *Reflexiones*, cit., p. 1.216]. En la Ley de 21 de julio de 1971 de comarcas y fincas mejorables la calificación de rústico de una finca viene determinada por la Ley del Suelo de 1956, ya que establece que no se aplica a las zonas de suelo urbano, reserva urbana o limitaciones urbanísticas establecidas por Ley. Otro sector defiende que, si bien ayuda a la distinción, el criterio urbanístico sólo puede utilizarse a los fines de la ordenación urbana propios de ella: ALBALADEJO, *Derecho Civil I*, vol. 2º, cit., p. 113; CANO TELLO, *"El concepto de finca agraria"*, cit., pp. 538-539. Como se ha dicho, la jurisprudencia, con alguna salvedad (STS de 20 de noviembre de 1974), no sigue el criterio urbanístico para hacer la distinción, si bien es un factor importante a tener en cuenta en la valoración.

<sup>800</sup> Vid. la última y reciente reforma del Reglamento Hipotecario para la inscripción de actuaciones urbanísticas: Real Decreto de 4 de julio de 1997.

<sup>801</sup> CANO TELLO, *"El concepto de finca agraria"*, cit., p. 539.

<sup>802</sup> Los precedentes que establecen la naturaleza rústica y pecuaria de bienes y derechos son: el artículo 3 del Decreto de 23 de julio de 1966, que recoge el Texto Refundido de la contribución territorial rústica y pecuaria; y el artículo 234 del Real Decreto Legislativo de 18 de abril de 1986, que aprueba el Texto Refundido en materia de Régimen Local.

Vid. la vigente Ley estatal de 28 de diciembre de 1988, de regulación de las Haciendas Locales (artículos 62 y 63) y en Guipúzcoa la preferente Norma Foral de 5 de julio de 1989, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (artículos 2 y 3), de igual contenido.

sistematización de estas disposiciones se deduce que los bienes inmuebles urbanos y rústicos se diferencian a su vez en dos tipos: el suelo y las construcciones. El suelo urbano y la construcción rústica se definen por su destino: es suelo urbano el que sirve de base a una construcción urbana y el que se destina, por su situación, condiciones o extensión, a servir de base a una construcción urbana; son construcciones rústicas los edificios e instalaciones situados en terrenos de naturaleza rústica que sean indispensables para su explotación agrícola, ganadera o forestal. El suelo rústico y las construcciones urbanas se definen de forma negativa y adquieren, por tanto, un carácter residual. En consecuencia, "dos son los conceptos clave a la hora de delimitar los bienes de naturaleza rústica y urbana: el suelo urbano y la explotación rústica. Pero dado que el suelo urbano se define por su destino como aquel que está ocupado o puede estar ocupado por una construcción urbana y ésta se define como aquella que no es rústica, es decir, como aquella que no es indispensable para una explotación rústica, el concepto de explotación rústica se erige en clave de bóveda de toda la distinción"<sup>803</sup>.

En definitiva, lo decisivo es delimitar qué actividades son rústicas y averiguar la naturaleza de la actividad desarrollada. La LMEA, de modo positivo, define que la actividad agraria es "el conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales"<sup>804</sup>; y para delimitar la explotación agrícola fija una relación de los elementos que la integran, entre las cuales se incluyen "los bienes inmuebles de naturaleza rústica y cualesquiera otros que son objeto de aprovechamiento agrario permanente".

A su vez, para definir el destino o tipo de actividad que permita realizar la finca,

---

<sup>803</sup> José Juan FERREIRO LAPATZA y otros, *Curso de Derecho Tributario. Parte especial. Sistema tributario: los tributos en particular*, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1996 (12ª ed.), pp. 770-772. En esta línea, reseña FERREIRO LAPATZA que el ordenamiento tributario y su jurisprudencia "conducen a considerar el objeto de la explotación, la obtención de productos naturales, vegetales o animales, como el criterio básico para determinar la existencia de una explotación agrícola, ganadera o forestal, siempre que tales productos, reales o posibles, guarden proporción con los medios materiales y personales para conseguirlos".

<sup>804</sup> Al no definirse lo que son los productos agrícolas, la cuestión se centra en definir lo agrario. Actualmente parece consolidarse la idea del criterio agrobiológico. Alberto BALLARIN MARCIAL, *Introducción y crítica a la nueva Ley de modernización de las explotaciones agrarias*, RDAA, nº 27, 1995, pp. 9-10, partiendo de que "todo lo agrario es biológico pero no todo lo biológico es agrario", considera como base fundamental "todo aquello que se produce sobre la tierra de cultivo", exigiendo "para lo que se produce sin tierra" que "se trate de alimentos".

hay que contar necesariamente con los criterios objetivos que concurren, como el de la ubicación y el valor de la finca, aunque éste último viene determinado por los anteriores factores<sup>805</sup>. Todos son elementos que deben estar presentes en la calificación. Al respecto DIEZ-PICAZO dice que "los criterios de distinción se entremezclan muy confusamente y en los supuestos marginales la delimitación no siempre es fácil (...). Fundamentalmente los criterios son tres: el destino económico, según que sea explotación agrícola, pecuaria o forestal o cualquiera otra y en particular los de habitación y explotación industrial o comercial; el punto de enclave (núcleo urbano, zonas de ensanche, zonas afectadas por planes de urbanismo); y por último la presencia del bien dentro del mercado inmobiliario y la valoración en venta que reciba, para lo que habrá que atender a lo que hoy se llama el valor expectante o las expectativas de los compradores. No parece haber ningún orden de prioridad entre los diferentes criterios y de todos ellos se extrae únicamente un claro sentido de avance de lo urbano"<sup>806</sup>.

---

<sup>805</sup> En la misma tendencia, José María de la CUESTA SAENZ, *"El estatuto jurídico del suelo"*, cit. pp. 139, 140 y 158, indica que se tiende a considerar la actividad desarrollada sobre el fundo, más que a su formal consideración como rústico en la Ordenación del Territorio, por lo que el problema es averiguar qué actividades son agrarias, como base segura para someter un fundo al estatuto de lo agrario, y en consecuencia de lo rústico, porque "la propiedad y el estatuto jurídico del suelo sobre el que recaiga vienen condicionadas fundamentalmente por su destino productivo". Afirma que "la calificación del suelo como agrario no resulta pertinente, porque en todo caso lo propiamente agrario no es el suelo en sí, sino su destino productivo, que en absoluto depende de la calificación que para él se desprenda de la regulación urbanística". Es decir, de ello se concluye que hay que distinguir la propiedad agraria y la propiedad del suelo rústico o no urbanizable delimitado por la planificación del urbanismo. En aquélla, el destino principal es la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética. Por contra, en la segunda, a pesar de que la Ley del Suelo ha identificado el destino del suelo rústico o no urbanizable con los aprovechamientos agrícolas y ganaderos, es posible que el terreno ubicado en el campo se dedique a la vivienda. Posibilidad de edificación en suelo rústico o no urbanizable que, bajo ciertas condiciones y autorizaciones, ha sido prevista por la normativa urbanística.

Por su parte también, BALLARIN MARCIAL, *Derecho Agrario*, cit., pp. 542-545, desde el punto de vista de un Derecho agrario de la empresa, concluye que el criterio decisivo es el destino objetivo de la finca, es decir, que sobre la base física se haya organizado una verdadera empresa agraria. El criterio del destino se concreta a través del índice objetivo de la situación (delimitada por un criterio administrativo de planificación urbanística), siendo el criterio del valor un accesorio que señala la objetividad del destino. Complementario de esos criterios es la accesoriidad.

Por contra, Juan Francisco DELGADO DE MIGUEL, *"Acerca de los presupuestos de validez para el ejercicio de los tanteos y retractos rústicos"*, ADC, 1988, p. 791, y en *Estudios de Derecho Agrario*, Ed. Montecorvo, Madrid, 1993, p. 220, opina que la evolución legislativa ha dado lugar a una numerosa jurisprudencia que ha convertido "la determinación de una finca rústica o urbana en una cuestión de hecho que el juez determinará libremente sin vinculación alguna a lo que las partes hubieran señalado, orientándose hacia el criterio del mayor valor que la finca tenga con otra de su misma clase conjuntamente con el de su proximidad a elementos claramente urbanos (SSTS de 27 de enero y 12 de febrero de 1972 y 8 de octubre de 1976), y distanciándose con ello de criterios anteriores basados en la situación o el destino a los que doctrinalmente se venía acudiendo".

<sup>806</sup> DIEZ-PICAZO, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III*, cit., p. 223. En el mismo sentido MOZOS, *"Presupuestos para una reforma"*, cit., p. 68, y en *Estudios de Derecho Agrario (Segunda serie)*, cit., p. 150.

La diferenciación de criterios distintivos para la determinación del carácter rústico o urbano de la finca existente en la legislación arrendaticia, urbanística y tributaria no permite más que aceptar en la doctrina científica, tomada de la jurisprudencial, esa posición pluralista consistente en valorar los diversos criterios en conjunto. La valoración sobre la rusticidad es una cuestión de hecho que ha de hacerse en un momento determinado atendiendo a las condiciones actuales, ya que la naturaleza de la finca es variable en función de la actuación de los titulares o del poder público, y con independencia de las calificaciones registrales y administrativas del suelo.

#### **1.1.1.2.- La finca rústica sometida al ámbito de la Ley de arrendamientos rústicos**

El artículo 7.1 LAR dispone que no se aplican sus normas de regulación a los arrendamientos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en las que concurra alguna o algunas de las circunstancias que enumera.

La circunstancia segunda hace referencia al criterio de accesoriedad de una finca rústica respecto de una finca urbana: "ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico siempre que el rendimiento ajeno al rústico sea notoriamente superior a éste". Este criterio queda encuadrado dentro del marco de distinción entre la finca rústica y la finca urbana a efectos generales.

Las otras dos circunstancias son las que definen un ámbito más limitado de la consideración de finca rústica a efectos del contrato de arrendamiento rústico sometido a la LAR. Sí obsta a la consideración de finca rústica dentro de la LAR "constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable [programado]" y "tener, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad o cultivo"<sup>807</sup>.

---

<sup>807</sup> Vid. VICENTE-MUZQUIZ y CALATAYUD, "Pérdida de la condición de arrendamiento", *cit.*, pp. 309-318.

Respecto de la primera de éstas, basta decir que la calificación del tipo de suelo, factor de exclusión de la legislación especial, depende de los criterios establecidos en la normativa urbanística y específicamente de la aprobación del Plan General de ordenación urbana<sup>808</sup>. La calificación urbana es, por lo tanto, trascendental para delimitar el objeto de los arrendamientos rústicos históricos y de los derechos que concede. Si la calificación varía después del ejercicio del derecho, la variación no afecta al objeto; en este sentido, la STS de 11 de julio de 1995 señala que, en sede de ejecución de sentencia firme, no pueden excluirse fincas del derecho de acceso a la propiedad si eran rústicas en el momento de dictarse el fallo, aunque ya no lo sean en un momento posterior.

La segunda eventualidad ha dado ocasión a abundantes pronunciamientos jurisprudenciales. Al respecto, la doctrina jurisprudencial ha concluido que, la exclusión por tener un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda a fincas análogas, requiere: en primer lugar, realizar una comparación entre la finca objeto de litis y las otras fincas análogas; y en segundo lugar que la comparación, tratándose de una relación arrendaticia que comprende varias fincas, sea sobre el valor de toda la unidad de dichas fincas<sup>809</sup>. La apreciación de tal circunstancia corresponde a la sana crítica del juzgador de instancia<sup>810</sup>.

Hay que adicionar que, según declara la STS de 7 de abril de 1993<sup>811</sup>, la inclusión de la finca en un inventario de bienes de carácter histórico-artístico no es ningún obstáculo para la consideración de la finca como rústica, sometida a la LAR y objeto del derecho de acceso a la propiedad, si no consta que sea inalienable.

Definida la finca rústica a efectos de la LAR, procede recalcar que es la finca

---

<sup>808</sup> En este sentido la SSTS de 5 de mayo de 1993 y 26 de septiembre de 1997.

<sup>809</sup> SSTS de 3 de junio de 1988, 7 de abril y 20 de diciembre de 1993.

<sup>810</sup> STS de 12 de junio de 1986.

<sup>811</sup> Luis AMAT ESCANDELL, "Comentario de la STS de 7 d abril de 1993", RGD, 1993, pp. 8.355 ss.

rústica arrendada el objeto del arrendamiento rústico histórico, sobre el cual recaen los distintos derechos contemplados en la LARH. El objeto debe ser definido acudiendo al contrato de arrendamiento. Una vez definido, los derechos y obligaciones del arrendatario afectan al objeto unitariamente. Así, en el caso del derecho de acceso a la propiedad, el arrendatario tiene la facultad de adquirir el objeto del arrendamiento, ni más ni menos: si comprende una finca, toda ella; y si comprende varias, todas ellas. Dejando a salvo, siempre, la posibilidad de llegar a otro tipo de acuerdos con el propietario y de renunciar derechos conforme al artículo 11 LAR.

## **1.1.2.- El concepto de caserío**

### **1.1.1.2.1.- Concepto general**

Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española el término caserío designa a un "conjunto de casas" y el vocablo casería viene a significar "casa aislada en el campo, con edificios dependientes y fincas rústicas unidas o cercanas a ella". La institución base de la agricultura tradicional cantábrica es designada con los términos de caserío, casería y lugar acasariado, y responde a una realidad común que se deriva de las circunstancias geo-económicas de la zona. En este sentido, el caserío es, para Vizcaya y Guipúzcoa, una "pequeña explotación familiar en torno a la casa, propia de país montañoso"<sup>812</sup>.

Desde el punto de vista etnográfico, y a la luz de innumerables estudios que abarcan multitud de aspectos del caserío, éste ha sido descrito como el conjunto de una serie de elementos que cumplen cada uno diversas funciones. Estos elementos,

---

<sup>812</sup> MOZOS, *Presupuestos para un reforma*, cit., p. 53. José María SATRUSTEGUI, *Génesis, desarrollo y decadencia del caserío vasco*, Separata del I Congreso español de Antropología, I, Dpto de Antropología Cultural de la Universidad de Barcelona, y "*Caseríos y aldeas en el País Vasco*" (conferencia de 12 de mayo de 1977), en *Páginas de Historia del País Vasco* (Homenaje de la Universidad de Navarra a Don José Miguel de Barandiarán, abril-mayo 1977), Ed. EUNSA, 1980, pp. 139 ss, afirma que la configuración del terreno juega un papel importante en el asentamiento del caserío. La divisoria de aguas en el límite peninsular de las dos vertientes, cantábrica y mediterránea, viene a ser al mismo tiempo la frontera de los valles de claro predominio del caserío. Guipúzcoa se sitúa íntegramente en la vertiente cantábrica y presenta un aspecto abigarrado de montañas en disposición anárquica y confusa. Ese es el ámbito donde se ha generado y desarrollado el caserío.

que configuran el caserío, son: la vivienda o residencia; las tierras de producción para la subsistencia (de labor, prados y monte); el grupo doméstico; los derechos de la casa (uso de pastos, servidumbres, molino); la sepultura de la Iglesia; los derechos y obligaciones políticos; la identificación social<sup>813</sup>. Es, en definitiva, el elemento real por excelencia, junto con los elementos personales y espirituales, de la sociedad familiar rural de la zona, base de la explotación familiar agropecuaria<sup>814</sup>.

El caserío está formado por una casa-habitación y las tierras que constituyen sus pertenecidos, de diferentes porciones y calidad (de labor, pradera, arbolado y parte de monte). Se caracteriza por constituir un coto económicamente indivisible, porque, dada la pequeña extensión, la división de los elementos necesarios para la producción es funesta para la familia que lo posee, y, a la vez, suficiente para satisfacer las necesidades de una familia. Desde estas premisas, se define el caserío como "una unidad de explotación agrícola con carácter familiar mediante un cultivo intensivo en el que aparecen asociadas la agricultura y la ganadería"<sup>815</sup>.

Señalan los redactores del Proyecto guipuzcoano de Real Decreto-Ley de 6 de septiembre de 1929 que "la particular constitución del caserío hace que sus diversos componentes o pertenecidos estén de tal modo enlazados y ponderados, en cuanto a la consecución del cultivo, que los unos se puede decir que existen para los otros, puesto que recíprocamente suministran los factores directos o indirectos pero siempre necesarios a la explotación"<sup>816</sup>. Subrayan el carácter principal de la pluralidad de elementos que en conjunto llegan a formar el concepto de caserío, y a partir del cual

---

<sup>813</sup> Josetxu MARTINEZ M., "La vida rural vasca desde la antropología social", en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. Servicio editorial Universidad del País Vasco, Bilbao, 1994, pp. 294-310.

<sup>814</sup> Estudiando la situación agraria vasca de la época de la restauración a la guerra civil, URZAINQUI MIKELEIZ, "De la restauración a la guerra civil", *cit.*, p. 186, afirma que "la unidad física de producción sigue siendo el caserío, esto es, una explotación de reducidas dimensiones llevada a cabo de forma directa por el propietario de las tierras o, en muchas ocasiones, bajo fórmulas de arrendamiento (por lo común, rentas fijas en dinero o en especie), o de aparcería y cuyos rendimientos -a nivel de mera subsistencia muchas veces- sólo podían estar asegurados mediante el empleo intensivo de la tierra y de la fuerza de trabajo familiar".

<sup>815</sup> URIARTE BERASATEGUI, siguiendo a ETCHEVERRY, *La pequeña vinculación familiar*, *cit.*, p. 26.

<sup>816</sup> Idea antes apuntada por Diego ANGULO LAGUNA, *Derecho privado de Vizcaya*, Hijos de Reus editores, Madrid, 1903, p. 40.

enuncian del siguiente modo: "para todos los efectos de esta Decreto-ley se entenderá por caserío, la propiedad rústica que radicando en la provincia de Guipúzcoa fuera del radio de la zona natural de ensanche de las poblaciones, forme un cuerpo de bienes independientes o unidos con una o más viviendas y varias piezas de terreno o pertenecidos, aunque no linden entre sí ni con las viviendas, habitadas, bien por su propietario, o bien por un arrendatario o colono que con su trabajo personal y familiar la dediquen a explotación agrícola (artículo 1º)". Por su parte, el Anteproyecto de Ley de caseríos presentado el 23 de abril de 1936 a la Diputación de Guipúzcoa establece, que "se entenderá por caserío, a efectos de la presente ley, la propiedad rústica que, compuesta de vivienda y de piezas de terreno o pertenecidos, constituye un cuerpo de bienes y una explotación agrícola familiar, conforme a la tradicional estructura económico-social del campo en gran parte de la región vasco-navarra. En nada afectará a este concepto que los pertenecidos no linden entre sí o con la vivienda ni la situación jurídica o registral en que la unidad económica del caserío se encuentre (base 2ª)".

Respecto de la casería asturiana, se recalca la misma idea: distintos elementos que componen materialmente la casería que se encuentran en subordinación entre sí, sin vida económica independiente, y que forman una unidad orgánica de explotación no meramente subjetiva, en razón de pertenencia, sino objetiva de organización económica, que con el fin esencial de sostener a la familia que lo cultiva es, además de instrumento de trabajo, el hogar de dicha familia. En resumen, "el caserío es una unidad orgánica de explotación agropecuaria, capaz de sostener a una familia campesina, a la que sirve de hogar y solaz"<sup>817</sup>. La casa gallega, por su parte, es "la entidad familiar y patrimonial integrada por la familia labradora asentada en un lugar acasarado y por éste". El lugar acasarado, a su vez, es una "finca discontinua, formada por la casa petrucial, tierras labrantías, prados y montes, que de ordinario no son colindantes, al menos en su totalidad, y existe una unidad

---

<sup>817</sup> Ladislao G. ARANGO Y CANGA, *"Notas al margen del caserío o casería asturiana"*, RCDI, 1952, pp. 662-663. Según Ramón PRIETO BANCES, *"La casería asturiana"*, RCDI, 1941, p. 659, nota 1, no basta únicamente la confluencia de los elementos materiales, sino que "lo característico es el cultivo y el sustento familiar". En sentido semejante se manifiesta Julio MURIAS TRAVIESO, *"Notas sobre el caserío"*, RDP, 1957, p. 637, para quien "el caserío, en sentido amplio, está formado por varias fincas de cultivos complementarios, y una casa de labor, que sirven al sustento de una familia labradora, cuya capacidad de trabajo absorben".



orgánica de explotación, ya que el propietario tiene la voluntad manifiesta de explotar las diversas fincas integrantes del lugar acasariado conforme a un plan, y por otra parte, existe dicho plan de explotación, más o menos racional, más o menos técnico, pero plan en definitiva, así como una interdependencia entre todas las fincas constitutivas del patrimonio en función de aquel plan, y una casa de labor a la que la explotación está subordinada<sup>818</sup>.

Actualmente, en igual sentido, se describe el caserío como una unidad de explotación agrícola y de convivencia familiar, formada por heredades adscritas a un edificio vivienda-instalaciones, y basada en el trabajo familiar<sup>819</sup>. Recientemente ha sido definida como "unidad orgánica de explotación agropecuaria, capaz de sostener a una familia campesina a la que sirve de hogar y solaz, con características de indivisión y transmisión íntegra, constituyendo un verdadero patrimonio familiar por su fin, de extensión muy variable determinada por la posibilidad de laboreo y las necesidades familiares, formada generalmente por casahabitación con su antojana, cuadra, hórreo, panera, huerto, tierras de labor y monte, praderías, ganados e instrumentos de cultivo en orden a la mejor producción del suelo y a la conservación de las virtudes populares"<sup>820</sup>.

En resumen, el caserío en sentido amplio y tradicional, siguiendo la línea marcada por los conceptos citados, está formado por diversas fincas con cultivos complementarios, y una casa de labor y vivienda, conjunto que, constituyendo una auténtica explotación agropecuaria, absorbe la capacidad de trabajo familiar y le sirve

---

<sup>818</sup> José Cándido PAZ ARES, "La casa en el Derecho Foral de Galicia", RDN, nº 48, 1965, pp. 236 y 242.

<sup>819</sup> Miren ETXEZARRETA, *Euskal baserriaren oraina eta geroa*, Ed. Fundación Iturriaga y Doñabeitia, San Sebastián, 1977, p. 82 y *La evolución del campesinado. La agricultura en el desarrollo capitalista*, Servicio de publicaciones del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Madrid, 1979, p. 47; GARCIA CORTAZAR, *Diccionario*, cit., p. 54; Koldo OSORO, "Euskal abelgintzaren egoera eta posibiliteak Europako Elkarte Ekonomikoari begira", Udako Euskal Unibertsitatea, Bilbo, 1985, p. 107.

<sup>820</sup> FERNANDEZ RODRIGUEZ, "El Derecho Foral de Galicia y su incidencia en Asturias", en el *Libro del I Congreso Jurídico de Asturias*, Oviedo, 1987, pp. 97-123. Vid. también en el mismo Congreso, INCLAN SUAREZ, "Notas histórico-jurídicas y sociológicas sobre la conservación de la casería como 'fundus instructus'", pp. 477-496; PRADO ALVAREZ-BUYLLA, "El caserío asturiano: apuntes para su pervivencia", pp. 281-288; ALVAREZ-LINERA Y URÍA, "La sociedad familiar asturiana", pp. 203-215. También TUERO BERTRAND, *Instituciones tradicionales en Asturias*, Ed. Ayalga, Salinas, 1976, p. 126, e INCLAN SUAREZ, *La Casería Asturiana*, Ed. Caja Provincial de Asturias, Oviedo, 1984, p. 7.

de sustento.

Desde el punto de vista económico, se distingue entre el caserío autónomo, "aquella unidad de explotación que se dedique a producciones agrícolas, forestales o mixtas y que emplee al menos un trabajador a plena dedicación", del caserío de apoyo, también denominado mixto, donde no se llega a emplear un trabajador a plena dedicación "porque en realidad sirven para aumentar los ingresos que perciben en otra rama o sector de actividad". Dentro de los caseríos de apoyo, se establece una nueva distinción basada en el destino de la producción: para el consumo familiar (huertas familiares); o para el consumo familiar y externo<sup>821</sup>.

Las nuevas concepciones empresariales de la agricultura, respetan la historia y vida de esta unidad de explotación, que han unido la familia a la tierra, y que siendo continuación de la realidad del *fundus*<sup>822</sup>, como unión de bienes y derechos organizada para la producción, refleja la nueva conexión del titular del caserío con su función económico-social, que en principio debe ser algo más que la mera titularidad sobre la finca.

### 1.1.2.2.- Concepto en el Derecho positivo

En el Derecho positivo son pocas las normas que se aplican al caserío en cuanto tal, con independencia, claro está, de las normas que son aplicables a los

---

<sup>821</sup> ESCUELA RURAL DE ZABALEGUI, *El caserío rentable*, cit., p. 56. También ETXEZARRETA, *Euskal baserriaren oraina eta geroa*, cit., pp. 152-153.

Más escuetamente, y partiendo de su sentido económico más amplio, SANTANA EZKERRA, "*Baserria*", cit. p. 73, lo define como la "célula básica de producción familiar en una sociedad agropecuaria de montaña".

El caserío o *baserria* también es un modelo arquitectónico de tipo de edificio, la fórmula regional de casa de labranza moderna con identidad específica. Desde ese punto de vista, añade dicho autor que "una peculiaridad que singulariza a los caseríos vascos es que todos tienen nombre propio, reconocido por las autoridades y vecinos, y habitualmente invariable a través de la historia. Ello permite identificarlos con facilidad, pero a veces también provoca equívocos como el de pretender atribuir al edificio la misma antigüedad que el nombre de la unidad económica asentada en su solar desde épocas, casi siempre, anteriores. El nombre y el solar permanecen unidos sin cambios, mientras que la casa va variando su fisonomía al compás de los tiempos. Sin embargo cuando se interroga a un labrador por la antigüedad de la casa en la que vive indefectiblemente tratará de remontarse al origen del solar, haciendo caso omiso de la vetustez o modernidad de la arquitectura del edificio".

<sup>822</sup> Vid. Juan B. VALLET DE GOYTISOLO, "*La conservación del "fundus instructus" como explotación familiar, tema básico de los Derechos civiles forales o especiales españoles*", *Rivista Diritto Agrario*, I, 1966, p. 24.

elementos individuales que lo integran. Nos referimos al caserío tradicional y no a las entidades patrimoniales sometidas a un régimen jurídico especial, como las recogidas en las leyes de fomento de la población rural y colonización<sup>823</sup>, patrimonio familiar o concentración parcelaria.

El espíritu de la Ley Hipotecaria se dirige a proteger la unidad de las fincas con el fin de facilitar su reconocimiento. Para ello, desde los inicios de la legislación hipotecaria moderna, se admite la inscripción de diversas porciones de tierras que no lindan entre sí como una sola finca. A tal efecto, se requiere: que lo solicite el propietario único de todas ellas; que constituyan un solo cuerpo de bienes designado con un nombre determinado; y que exista "un edificio de relativa importancia que pueda estimarse como el lazo de unión entre los diversos terrenos disgregados como el centro para su explotación y cultivo"<sup>824</sup>. En ese margen, indudablemente, están incluidos los caseríos y demás análogos de distinta denominación.

En la legislación hipotecaria, la unidad de la finca rústica no se basa sólo en la conexión física (continuidad de terreno o trozo de superficie delimitada) o jurídica (pertenencia a un titular), sino que se basa también en la conexión económica (explotación agrícola que forme una unidad orgánica), de modo que admite la existencia del caserío como una unidad orgánica de explotación rural<sup>825</sup>. Para que la

---

<sup>823</sup> La Ley de 11 de julio de 1866, sobre fomento de la población rural, establece el sistema de caserías aunque con escasos resultados. A los efectos de su aplicación, aporta la siguiente definición de casería: "establecimiento compuesto de uno o más edificios destinados a la explotación agrícola y habitación del dueño o cultivador de un terreno fuera de poblado, aplicado al cultivo de cereales, viña, arbolado, prados, cria de ganado y cualquier otro ramo de agricultura, en una u otra combinación, estando situado el edificio o edificios en cualquier punto del terreno que constituye la finca".

<sup>824</sup> José MORELL Y TERRY, *Oposiciones a notarías determinadas y a ingreso en el cuerpo de aspirantes al notariado. Contestación a las preguntas relativas a legislación hipotecaria*, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1903, pp. 60-62; *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, t. II, Ed. Reus, Madrid, 1927 (2ª ed.), pp. 60-63.

<sup>825</sup> Vid. la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 [texto de la ley y sus posteriores modificaciones en ILUSTRE COLEGIO NACIONAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA. CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS (II Congreso Internacional de Derecho Registral), *Leyes hipotecarias y registrales de España. Fuentes y evolución*, Ed. Castalia, Madrid, 1974], Ley de 21 de diciembre de 1869 (artículo 8.1), Reglamento de 21 de junio de 1861 (artículo 322), Ley de 21 de abril de 1909 (artículo 19; si antes se refería a la inscripción de foros o de derechos reales de igual naturaleza, aquí se incluye la referencia al lugar acasurado gallego, que ciertamente equivale al caserío o casería), Ley de 16 de diciembre de 1909 (artículo 8), Reglamento general para la ejecución de la ley hipotecaria de 6 de agosto de 1915 (artículo 57.6), Ley de 30 de diciembre de 1944 de reforma de la Ley Hipotecaria y Texto Refundido de 8 de febrero de 1946 (artículo 8.2), Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947 (artículo 44). La redacción actual del artículo 44 del Reglamento se completa

unidad exista, no es suficiente el mero vínculo subjetivo, sino que debe de haber un vínculo orgánico y económico de subordinación entre los elementos que la integran<sup>826</sup>. La normativa hipotecaria regula la unidad pero sus efectos se circunscriben al marco de la inscripción. Es decir, es una entidad que abre folio real, y que queda subordinado a la voluntad del titular. No tiene ninguna otra eficacia normativa extrarregistral, a pesar de que a partir de tal previsión era de esperar una norma sustantiva para impedir la disgregación de la unidad.

En el plano sustantivo, el CC se preocupa de la continuidad del caserío en el momento de la transmisión por causa de muerte<sup>827</sup> y admite el concepto de unidad de la explotación a efectos de la adjudicación por el testador: "El padre que en interés de su familia quiera conservar indivisa una explotación agrícola, industrial o fabril, podrá usar de la facultad concedida en este artículo, disponiendo que se satisfaga en metálico su legítima a los demás hijos" (artículo 1.056.2).

La reforma agraria tiene en cuenta las características del caserío a la hora de regular el patrimonio familiar, ya que la cuestión del patrimonio familiar se resuelve en diferentes regiones a través de la casería<sup>828</sup>. La Ley de reforma agraria de 1 de agosto de 1935 crea el patrimonio familiar agrícola y entiende por tal "el terreno cultivable, con su casa, si la hubiere en él, que puede estar constituido por una o varias parcelas colindantes o no, y que sea poseído y cultivado por una familia cuya

---

en la modificación introducida por Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, donde en el punto 3º se amplía la posibilidad de inscribir como una sola finca a "las explotaciones familiares agrarias". Su regulación se establece en la Ley de 24 de diciembre de 1981, del Estatuto de la explotación familiar agraria y de los agricultores jóvenes (hoy derogada por la LMEA).

<sup>826</sup> La RDGRN de 29 de octubre de 1947 establece que, si bien la legislación hipotecaria ha admitido y admite la inscripción de las denominadas fincas discontinuas, se requiere la existencia de conexión económica o unidad orgánica de explotación, para cuya constancia ha de estarse a las manifestaciones de los otorgantes o interesados. Pero ante el riesgo que supone dejar la inscripción como una sola finca de predios que pueden ser muy distintos entre sí, e incluso de distinta naturaleza, por el solo hecho de pertenecer a un único dueño, se imponen ciertas limitaciones, de modo que el hecho de situarse varias porciones en un mismo término municipal, la pertenencia a un mismo propietario, denominar a las finca con el mismo nombre o expresar que están en relación de dependencia con otra casa sita en poblado no equivale, por sí, a reconocer la existencia de una conexión económica o unidad orgánica de explotación.

<sup>827</sup> Relacionado con esta norma se halla el artículo 15 LH y concordantes del RH. Respecto al pago de la porción hereditaria en casos especiales en metálico, *vid.* también los artículos 841 a 847 CC.

<sup>828</sup> PRIETO BANCES, "La casería asturiana", *cit.*, p. 658.

explotación sea suficiente para el sustento de la misma y para la absorción de su capacidad de trabajo" (artículo 3). El ejemplo por excelencia de patrimonio familiar agrario es el caserío.

En el ámbito arrendaticio, la LAR de 1935 prevé también la inseparabilidad de tierras y casas. En relación a la duración de los arriendos, dispone que "si el arrendamiento se refiere a una explotación agrícola de diversos cultivos complementarios, su plazo mínimo de duración legal será el de cuatro años, considerándose inseparables las tierras de diferentes cultivos entre sí, y éstas de la casa de labor" (artículo 9, último párrafo). Esta inseparabilidad de fincas tiene su importancia en la Ley por cuanto el artículo 27 autoriza al adquirente de cualquiera de las fincas del arriendo a reclamarla, rompiendo en perjuicio del colono la unidad del contrato. Aunque no va referido concretamente al caserío en la acepción tradicional, es aplicable también a tal realidad<sup>829</sup>.

Por lo que hace a la normativa de Derecho civil autonómico, en el País Vasco, la Ley de 1 de julio de 1992 del Derecho civil Foral, no recoge un concepto de caserío pero sí alusiones al mismo<sup>830</sup>. Las más significativas se encuentran en los artículos 26

---

<sup>829</sup> Las leyes posteriores de 28 de junio de 1940 y 23 de julio de 1942 derogan lo referente a la duración de ese tipo de explotaciones, pero en cuanto no se opone a nada posterior y alude a la realidad del caserío mediante la referencia a la existencia de cultivos complementarios subordinados entre sí y vinculados a una casa de labor, se considera que la derogación es parcial. En este sentido VAZQUEZ GUNDIN, *Estudios prácticos, cit.*, pp. 101-102; Ildefonso BELLON GOMEZ (rectifica su postura anterior favorable a la derogación), *Arrendamientos rústicos*, Editora Nacional, Madrid, 1942, pp. 144-145; Leonardo CAMON AZNAR, *Tratado de la legislación vigente completa de arrendamientos rústicos*, Ed. Ebro, Zaragoza, 1942, p. 34; Amando GARCIA ROYO, *Tratado de arrendamientos rústicos*, Ed. Los Linajes, Soria, 1950, p. 111. No mantienen tal postura RODRIGUEZ-JURADO, *Comentarios, cit.*, pp. 356-360; Jesús MUÑOZ Y NUÑEZ DE PRADO, *Arrendamiento y desahucio de fincas rústicas*, Ed. Garcia Enciso, Madrid, 1947, p. 123; PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos, cit.*, p. 269-270.

De todos modos, el Reglamento de 1959 no recoge tal disposición y la STS de 22 de mayo de 1950 declara derogado el artículo 9 de la LAR de 1935 por la Ley de 28 de junio de 1940 (artículo 2) y por la Ley de 23 julio de 1942 (artículo 6).

<sup>830</sup> En los artículos 26, 110.1, 115 y 147, los tres primeros dentro del libro de Vizcaya y el cuarto en el de Guipúzcoa. En el artículo 110.1, solamente para referirse al cónyuge viudo que hubiera venido al caserío, y en el artículo 147 para reconocer la vigencia de las costumbres civiles sobre la ordenación del caserío.

Más significativos resultan los otros dos artículos. El artículo 26 dice que "la transmisión a título gratuito de un caserío con sus pertenecidos comprenderá, salvo disposición en contrario, el mobiliario, semovientes, maquinaria e instalaciones para su explotación existentes en el mismo". Su antecedente más próximo es el artículo 12 de la Compilación de 1959: "La transmisión a título gratuito de un caserío con sus pertenecidos comprenderá, salvo disposición en contrario, el mobiliario, semovientes y aperos de labranza existentes en el mismo". Sobre esta disposición, la STS de 7 de abril de 1987 entiende que una donación de casería comprende todo lo edificado en la finca aunque no se haya mencionado en la donación.

Por su parte, el artículo 115 dispone que "si son varias las fincas que se enajenan, podrá el tronquero ejercitar su derecho respecto de una o varias y no de las demás, pero tratándose de la enajenación de un caserío

y 115, correspondientes al libro de Vizcaya, ya que aportan, respecto de sus antecedentes, una caracterización, siquiera somera, de lo que es el caserío. El artículo 26, cuyo espíritu es que se entregue todo lo necesario para regir la casería<sup>831</sup>, además de actualizar los términos y adicionar la maquinaria e instalaciones a los elementos, exige que éstos sean "para su explotación"; esto es, introduce el criterio del destino para considerarlos elementos del caserío. Por su parte, el artículo 115 retorna al sentido propio del Fuero, es decir, mantener la unidad del caserío, que es vulnerado en la aplicación de su antecedente inmediato (artículo 51 de la Compilación), el cual posibilita ejercitar el derecho "respecto de todos o de cualquiera" de los bienes troncales<sup>832</sup>.

En Navarra, la Compilación del Derecho civil foral o Fuero Nuevo establece que la casa navarra no tiene personalidad jurídica pero sí es sujeto de determinados derechos y obligaciones<sup>833</sup>. Esta casa navarra está referida al régimen de caseríos existente en la parte norte montañosa y parte de la zona media de Navarra, y que, condicionado por las condiciones de la geografía y ser una institución fundamental de la familia, requiere medidas de conservación para evitar su eventual división. Según SALINAS QUIJADA, "la Casa, además de institución, es una universalidad, ya que existen en ella una serie de cosas, derechos y bienes no ligados entre sí materialmente pero que aspiran a un tratamiento jurídico unitario", lo cual se manifiesta en la unidad de su destino: "hay una comunidad de destino; la Casa, en abstracto, es una empresa con un fin que cumplir"<sup>834</sup>.

---

habrá de adquirirlo como una unidad de explotación, con todos los pertenecidos que se enajenen, aunque figuren inscritos separadamente en el Registro de la Propiedad". Su antecedente más próximo es el artículo 51 de la Compilación de 1959: "Los parientes tronqueros, según el orden del artículo 7 y grado de proximidad a la raíz, tienen un derecho de preferente adquisición de los bienes troncales de su línea respectiva que se intentare enajenar a título oneroso, derecho que podrá ejercitar respecto de todos o de cualquiera de los que hayan de ser objeto de enajenación".

<sup>831</sup> Adrián CELAYA IBARRA, *Derecho Civil Vasco*, Ed. Universidad de Deusto, Bilbao, 1993, p. 105.

<sup>832</sup> CELAYA IBARRA, *Derecho Civil Vasco*, *cit.*, p. 269.

<sup>833</sup> Ley 48: "la Casa, sin constituir persona jurídica, tiene su propio nombre y es sujeto de derechos y obligaciones respecto a las relaciones de vecindad, prestaciones de servicios, aprovechamientos comunales, identificación y deslinde de fincas, y otras relaciones establecidas por la costumbre y usos locales. Corresponde a los amos el gobierno de la Casa, el mantenimiento de su unidad y la conservación y defensa de su patrimonio y nombre".

<sup>834</sup> Francisco SALINAS QUIJADA, *Derecho Civil de Navarra I*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1971, pp. 268-272, y *Derecho Civil de Navarra II*, Ed. Gómez, Pamplona, 1972, p.237-248. *Vid.* Pedro de PABLO CONTRERAS, "La

Por su parte, la Ley de Derecho Civil de Galicia, de 24 de mayo de 1995, define con carácter general, el lugar acasado como "el conjunto que, formando una unidad, comprende la casa de labor, edificaciones, dependencias y terrenos, aunque no sean colindantes. Incluye, asimismo, toda clase de ganado, maquinaria, aperos de labranza e instalaciones que constituyan una unidad orgánica de explotación agraria, forestal o mixta" (artículo 50).

En resumen, los elementos integrantes del concepto de caserío son la universalidad, la organización y la unidad de destino de la actividad agropecuaria y de la explotación. Actualmente, el concepto tradicional del caserío o casería ha sido superado por el concepto más amplio de explotación agrícola, ya que si bien se mantiene ese concepto tradicional en algunos casos, en otros ha perdido las características del cultivo y sustento familiar, manteniéndose el concepto de caserío más en un sentido objetivo y material de los elementos que en su sentido subjetivo vinculado al ámbito familiar.

En esta conceptualización, la LMEA (artículo 2, puntos 1º, 2º y 3º) establece qué se entiende por actividad agraria, qué es la explotación agrícola y cuáles son los elementos de la explotación. No se viene a definir lo que es el caserío, pero es indudable que son aplicables a éste las definiciones recogidas. Hay que destacar la atribución a la explotación de finalidades primordiales de mercado, olvidando toda referencia al núcleo familiar, ya que ello plasma positivamente el tránsito de la agricultura tradicional de subsistencia a la agricultura moderna de mercado libre y competitivo.

Estas definiciones son asumidas en el ámbito fiscal guipuzcoano<sup>835</sup>. De su

---

*casa en Derecho navarro: una aproximación jurídica*", en *Estudios de Derecho civil en homenaje al profesor Dr. José Luis Lacruz Berdejo*, vol. I, Ed. Bosch, Barcelona, 1992, pp. 663-678.

<sup>835</sup> A través de la DA 1ª del Decreto Foral de 21 de noviembre de 1995 se adapta la normativa fiscal del Territorio Histórico de Guipúzcoa a las medidas tributarias recogidas en la LMEA. Deja sin efecto los artículos 3.5 y 19.2 de la Norma Foral sobre el Impuesto de Sucesiones y Donaciones quien en referencia a la explotación familiar agraria hacía remisión para su concepto a la Ley de 24 de diciembre de 1981, derogado a su vez por la LMEA, y recoge múltiples beneficios e incentivos fiscales aplicables a las explotaciones agrarias prioritarias y a los

regulación, conviene reseñar que se admite la posibilidad de desvincular la vivienda de lo que es propiamente la explotación agrícola<sup>836</sup>; y que se premia la explotación efectiva del caserío llevada a cabo por un sujeto de forma personal<sup>837</sup>.

En definitiva, hay que concluir que no hay una norma que abarque globalmente el tráfico de los elementos de la explotación como un todo; "la configuración de la explotación agraria como empresa unitaria podrá aceptarse en el aspecto técnico y económico, pero en el jurídico no parece tan claro"<sup>838</sup>.

### 1.1.2.3.- Concepto en la jurisprudencia

La jurisprudencia enmarca el concepto de caserío en límites más estrechos que el concepto tradicional. Las RRDGRN de 3 de octubre de 1924 y 23 de julio de 1925 señalan, en sede de adjudicación de herencia, algunas características de la casería vasca: "explotación agrícola familiar de régimen foral antiguo, cuya constante indivisión, transmisión íntegra y perpetuidad de arrendamiento la aproximan a un patrimonio indivisible, presenta elementos tan reales y bases tan objetivas, que muchas veces ha servido como base topográfica para la identificación de personas y formación de apellidos".

Por un lado, la jurisprudencia remarca la idea de unidad titular y efectiva de la

---

agricultores jóvenes.

<sup>836</sup> El Decreto Foral de 21 de noviembre de 1995 establece que "se entenderá que hay transmisión de una explotación agraria en su integridad aun cuando se excluya la vivienda" (artículo 2.1 párrafo segundo).

<sup>837</sup> La Norma Foral de Guipúzcoa de 11 de enero de 1990, del impuesto sobre sucesiones y donaciones, establece en su artículo 5 que "gozarán de exención en este impuesto: 1. Las transmisiones a título lucrativo del caserío y sus pertenecidos, otorgados por los ascendientes en favor de sus descendientes, siempre que la finca estuviere destinada a su explotación agrícola, forestal o ganadera y que el transmitente la lleve a cabo de manera personal. La exención estará condicionada a que, durante el plazo mínimo de 5 años, el adquirente se ocupe de manera personal de la explotación del caserío y sus pertenecidos (...)". No establece un concepto de caserío, pero condiciona la exención del impuesto a la explotación efectiva llevada a cabo por un sujeto de forma personal. Admite la existencia de caseríos excluidos por no ser objeto de explotación o serlo en régimen distinto a la explotación personal del titular.

<sup>838</sup> Francisco CORRAL DUEÑAS, "Comentarios a la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias (Ley 19/1995, de 4 de julio)", RCDI, 1995, p. 1.778, y RDAA, 1995, nº 27, p. 16.



finca, es decir, que haya explotación efectiva por un mismo sujeto individual o colectivo. La base fundamental se sitúa sobre el elemento subjetivo, de modo que la explotación agrícola sea regida por una misma mano<sup>839</sup>.

En otros pronunciamientos hace hincapié en la unidad económica de la finca. Como característica esencial del caserío aparece el elemento objetivo de la organización económica, conforme con lo previsto en la regulación hipotecaria<sup>840</sup>.

La STS de 23 de enero de 1953 establece una serie de factores para ponderar la inseparabilidad de las fincas o tierras de labor y las casas dentro de la unidad

---

<sup>839</sup> La STS de 25 de abril de 1916 afirma, en relación a la especial conformación de la propiedad en la región gallega, que el lugar acasurado constituye "no un coto redondo o comunidad de diferentes fincas comprendidas dentro de una delimitación o perímetro común a todas ellas, y, por tanto, colindantes entre sí, sino un conjunto o reunión de fincas dispersas, situadas en un mismo término o en varios, que no forman un todo indivisible, regidas para su explotación agrícola por una misma mano, bien sea de persona individual de un labrador o bien de una entidad colectiva".

Por su parte, en la STS de 19 de mayo de 1951, ante la validez y eficacia de una disposición testamentaria de un gallego, que desea conservar indivisa la explotación de todos los bienes de su propiedad adjudicándoselos íntegramente a un hijo, entiende el organismo jurisdiccional que es innecesario examinar si dichos bienes forman o no lugar acasurado ya que el testador no hace la adjudicación distinguiendo que formen o no parte de un lugar acasurado, sino que simplemente adjudica todos los bienes en base a la facultad que le concede el artículo 1.056 CC, por constituir una explotación agrícola, añadiendo que la existencia de tal explotación está afirmada por el testador y contra ella no se opone manifestación alguna por el demandante, y por eso incurre en evidente error la Sala sentenciadora al sostener que la unidad de explotación necesita una prueba terminante, que no ha tenido lugar en los autos, porque constanding ya en el testamento constituye una situación jurídica que no necesita más prueba. De este modo, y en referencia al lugar acasurado gallego a efectos de aplicar el artículo 1.056.2 CC sobre la conservación indivisa de la explotación agrícola, define como esencial y requisito integrante de tal precepto, en primer lugar la existencia material de una explotación agrícola, y en segundo lugar la voluntad de conservarla indivisa. De este modo, será suficiente que el testador declare que todos sus bienes constituyen un caserío para crear de derecho una explotación agrícola, excluyendo incluso las determinaciones de las inscripciones registrales; pero si adjudica únicamente tal caserío, se plantea el problema de determinar los bienes que lo integran, para lo cual deben ser tenidos en cuenta los preceptos hipotecarios.

La STS de 21 de junio de 1948 dice que, es suficiente para calificar de finca los datos que enuncian "una figura cerrada sobre sí (...), con perímetro concreto y extensión determinada, sin que dentro de la misma haya trozo de distinto dueño, ni de independiente formación aparte. Contra esa unidad titular y efectiva, nada significa que el parage, pago o agro donde aquélla radica, tenga o comprenda también otras fincas a su vez independientes, porque no es la comunidad en el nombre la individualizadora del predio o fundo; lo que la caracteriza es su figura, su plano y su pertenencia que la constituyen en cuerpo cierto sujeto a un dominio".

<sup>840</sup> La STS de 10 de julio de 1935 subraya que cuando el caserío, en cuanto objeto de un contrato de arrendamiento, es una sola finca subordinada al fin de su aprovechamiento agrario: "se trata de una sola finca compuesta de tierras y edificio, y aunque a los efectos fiscales puedan tributar separadamente, para toda clase de relaciones jurídicas debe contemplarse subordinado el caserío a las finalidades del cultivo y aprovechamiento agrarios como esenciales de aquélla".

Las SSTs de 3 de junio de 1988 y 20 de diciembre de 1993 reiteran nuevamente ese acento en la unidad de explotación al establecer que "en un vínculo arrendaticio que comprende varias fincas lo a tener en cuenta no es la contemplación de alguna de las fincas de las varias que configuren en unidad un caserío dado en arrendamiento, sino la unidad configurada por todos los que lo integren".

La STS 29 de noviembre de 1993 también reconoce al lugar acasurado su carácter de instituto especial y autónomo y su destino como unidad de explotación.

orgánica. Estas son: "la situación de las casas en el mismo pueblo del enclavamiento de la gran mayoría de las tierras"; "la calidad de esas edificaciones", que denotan tratarse de "construcciones adecuadas a la finalidad agrícola"; "su arrendamiento al par o conjunto de tierras y casas de la misma pertenencia". De ello deduce un criterio de "coincidencia de destino y unidad de explotación"<sup>841</sup>.

Significativa es la STS de 12 de febrero de 1963 en la que se considera que el caserío "es no sólo una unidad registral sino una unidad jurídica y real de explotación que totalmente fue dada en arrendamiento con ese unitario carácter, y si se quiere, una unidad económica que por servir de sustento a una familia presenta unas características acentuadamente sociales". Es decir, el caserío, a pesar de ser una unidad patrimonial, puede no ser una explotación por razones económicas reales. Y además, se admite la posibilidad de venta de una parte de la finca "aun en el caso de que ésta constituya una unidad económica, jurídica, registral y hasta una unidad física".

Respecto de los elementos concretos que lo configuran, sirve de referencia la STS de 9 de diciembre de 1955. Describe que el caserío del supuesto comprende "la vivienda, vaquería, gallinero, granero y almacén", y "el terreno que le rodea" destinado a "jardín, granja avícola, cultivos de huerta, maíz, alfalfa y erial".

El carácter propio que se señala al caserío permite admitir, como esencial del mismo, la interdependencia que existe en sus elementos constitutivos y se configura la aceptación de una universalidad de hecho como consecuencia del común destino de los mismos. A pesar de admitirse esta unidad de destino, no se ha llegado a aceptar la indivisibilidad de todo el conjunto. Por lo tanto, no se delimita un patrimonio indivisible o una comunidad indivisa de predios y elementos, sino parcelas independientes entre sí bajo una dirección y destino común de explotación efectiva. La indivisibilidad es, en la jurisprudencia, un carácter ajeno al propio concepto de

---

<sup>841</sup> Sobre el supuesto planteado, y aplicando la inseparabilidad de tierras y casas que proclama el artículo 9 de la LAR de 1935, la sentencia sostiene que la unidad subsiste a pesar de la alteración del precio de arriendo "fijándolo en metálico para las casas y en especie para las tierras, con distintas fechas de pago" sin que se deduzca de ello ánimo de novación del contrato.

caserío o lugar acasado, y dependiente de la voluntad del titular.

El arrendamiento de un caserío comprende, salvo exclusión expresa, todas las fincas que forman la unidad de conjunto. Así, en relación al ejercicio del derecho de retracto en los arrendamientos rústicos el Tribunal Supremo admite la unidad inmobiliaria indivisible de distintas parcelas contemplada por la legislación hipotecaria, no obstante la falta de contigüidad de ellas<sup>842</sup>.

De este modo se sienta el principio, establecido por la STS de 16 de diciembre de 1946, de que "el arrendatario de distintas fincas arrendadas puede retraer las que le convengan y desdeñar el retracto de las restantes, salvo el supuesto, bien entendido, de que las diversas fincas arrendadas constituyan una unidad agrícola de explotación" porque "esa unidad constituye el objeto de la convención"<sup>843</sup>.

En este sentido, el caserío, como unidad orgánica de explotación, por contar con la conexión económica de sus elementos, tiene además la unidad de destino económica necesaria para ser considerado como explotación agrícola. Con esos

---

<sup>842</sup> La STS de 21 de marzo de 1996 establece que "el concepto de 'caserío y sus pertenecidos' ha de entenderse como que el arrendamiento comprende todo el conjunto que lo conforma, como una unidad orgánica de explotación agropecuaria".

La STS de 1 de mayo de 1947 dice "que el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935 no modificó la noción de lo que haya de entenderse por finca única y su parcelación para fines arrendaticios; se limita a prever el caso para reglamentarla con relación a los fines retractuales; mas en el modo de tal reglamentación, puede observarse como guarda respeto absoluto a la unidad material y jurídica de la finca, exigiendo, para no romperla, también unidad entre los arrendatarios en su propósito de retraer a fin de que la pluralidad no coincidente de éstos fuera causa de fragmentación que redundaría en perjuicio exclusivo del dueño siguiéndose de ésta que en previsión de tal perjuicio, los arrendamientos parcelarios de fincas rústicas pudieran disminuir de modo notable ante el peligro de fragmentación redundando al fin en perjuicio del trabajador agrícola, a quien la Ley en el mismo artículo 16, buscó medio de evitar tal perjuicio posible, mediante el acuerdo de parcelación pero posterior al retracto mas subsistiendo aquella unidad hasta el momento en que la acción conjunta de los arrendatarios tenga perfecto éxito". Posteriormente la STS de 9 de mayo de 1953. Sobre el concepto de unidad de finca en el retracto, STS de 2 de diciembre de 1941, 31 de enero de 1947, 30 de junio de 1950, 31 de marzo de 1951, 9 de diciembre de 1954, 30 de junio de 1955, 21 de diciembre de 1957, 31 de mayo de 1960, entre otras. Sobre la necesidad del ejercicio conjunto de todos los arrendatario en el retracto SSTS de 9 de marzo, 17 de marzo y 3 de abril de 1945, 29 de diciembre de 1947, 29 de enero, 28 de mayo y 21 de junio de 1948, 10 de octubre de 1950, 31 de febrero de 1955, 26 de noviembre de 1956, 22 de febrero y 26 de junio de 1957, 2 de noviembre de 1960, entre otras.

<sup>843</sup> La STS de 26 de febrero de 1963 reitera dicho principio en la realidad agrícola de la región gallega donde justifica la existencia de un conjunto unitario, que constituye una unidad agrícola de explotación, en base a que "se percibe claramente que las fincas de labrantío, por su pequeña cabida, no permite establecer como racional y económica su explotación aislada o independiente y en cambio sí se concibe su beneficio si se las considera articuladas en un conjunto agrícola superior, en el que se complementan recíprocamente, el labrantío y el monte como es costumbre y realidad en el agro gallego".

caracteres el caserío es sin duda una finca agraria, destinada al cultivo agrícola, pecuario o forestal, que en cuanto tal debe ser calificada como finca rústica unitaria<sup>844</sup>.

#### 1.1.2.4.- La unidad del caserío en el arrendamiento

La propia idea de caserío, como unidad económica de diversos elementos interrelacionados entre sí, lleva implícita en su naturaleza la nota de indivisibilidad. El factor tierra en el territorio guipuzcoano ha comprendido y comprende en general unas fincas de dimensión reducida, excesiva parcelación y diseminación<sup>845</sup> que han hecho y hacen necesario un tratamiento unitario de su destino jurídico para preservar su utilidad económica y social. Por ello, el caserío ha contado en Guipúzcoa con una ordenación consuetudinaria destinada a conservar la unidad.

Reconocida, primero por vía jurisprudencial<sup>846</sup> y luego normativamente<sup>847</sup>, la vigencia de las costumbres civiles sobre la ordenación del caserío en Guipúzcoa, cabe reseñar que la misma ha girado y gira en torno a la idea de libertad de testar como medio legal para mantener "la indivisibilidad del caserío, haciendo que sea éste, como instrumento capaz de producción, remunerador del trabajo que exige, y que de ese modo proporcione siempre los rendimientos suficientes y decorosos para el

---

<sup>844</sup> Celestino A. CANO TELLO, *Iniciación al estudio del Derecho Hipotecario*, Ed. Civitas, Madrid, 1982, p. 159, subraya que todas las fincas agrarias son rústicas.

<sup>845</sup> PEREZ DE LAS HERAS, *Análisis jurídico y económico*, cit., pp. 176-188.

<sup>846</sup> Como precedentes jurisprudenciales encontramos las SSTs de 19 de diciembre de 1859 y 28 de abril de 1866, 28 de diciembre de 1896 y 23 de noviembre de 1899; SS de la Audiencia Territorial de Pamplona 25 de noviembre de 1969 y 10 de noviembre de 1970; RDGRN de 4 de diciembre de 1905, 12 de diciembre de 1919, 29 de mayo de 1917, 9 de marzo de 1921 y 23 de julio de 1925.

Pero hay que resaltar especialmente la STS de 12 de julio de 1984; sobre la misma Gabriel GARCIA CANTERO, *Más sobre el derecho consuetudinario guipuzcoano*, en *Jornadas de Estudio sobre Actualización de los Derechos Históricos Vascos* (Donostia, julio de 1985), UPV/EHU, Bilbao, 1986, pp. 327 ss., y ADC, 1984, pp. 786-787; Luis Ignacio ARECHEDERRA ARANZADI, *Testar a la navarra. Derecho consuetudinario guipuzcoano o descodificación*, RJN, nº 1, 1986, pp. 87 ss., y RDN, 1986, nº 133-134, pp. 7 ss.

<sup>847</sup> Artículo 147.1 de la Ley de Derecho Civil Foral del País Vasco, Libro de Guipúzcoa: "Se reconoce la vigencia de las costumbres civiles sobre la ordenación del caserío (...)". Por su parte, en el artículo 1.2 se dispone que únicamente "la costumbre que no sea notoria deberá ser probada".

sostenimiento de la familia agrícola"<sup>848</sup>. La unidad del caserío se presenta, por tanto, como la raíz misma del régimen de ordenamiento del caserío, el fin último a conseguir debido a que de ello depende la pervivencia de células consideradas básicas para la sociedad: la persona y la familia.

Al mantenimiento de esa unidad económica del caserío, y conjuntamente al mantenimiento y desarrollo de la agricultura, contribuye también, indudablemente, el instrumento jurídico del arrendamiento. La cesión de la explotación a un colono supone el mantenimiento real y efectivo de la célula económica como un todo mientras las facultades de aprovechamiento se encuentren bajo el poder de aquél, lo cual frena, en principio, cualquier vía que pretenda desdoblarse la titularidad dominical sobre la explotación.

Siendo el caserío con todos sus pertenecidos el objeto del contrato de arrendamiento, la legislación arrendaticia debe garantizar la unidad del régimen jurídico aplicable a la relación y mantener el objeto en su globalidad sometido a las mismas premisas jurídicas. En ese sentido, queda englobado en el artículo 2.2 LAR, según el cual no pierden su naturaleza los arrendamientos rústicos por "incluir, además de las tierras, edificaciones, instrumentos u otros elementos destinados a la explotación"<sup>849</sup>.

---

<sup>848</sup> Proyecto de Real Decreto-Ley presentado por la Comisión de Agricultura a la Excma. Diputación, en sesión de 6 de septiembre de 1929, Imprenta de la Diputación de Guipúzcoa, San Sebastián, 1929, p. 4.

La libertad de testar más que una consecuencia de la libertad civil, con la que también ha de relacionarse, es una necesidad derivada de la organización unitaria del caserío que exige la transmisión íntegra del mismo para evitar la desmembración y su inviabilidad. Finalidad, consecuencia de la misma necesidad, presente en los Derechos forales próximos de Vizcaya y Navarra.

Sobre el ordenamiento jurídico guipuzcoano y su contenido *vid.* el trabajo principal de NAVAJAS LAPORTE, *La ordenación consuetudinaria*, *cit.*, y sus otras obras, recopiladas en *I Jornadas de Derecho Privado Vasco (homenaje a Alvaro Navajas Laporte)*, Cuadernos de Sección (Derecho), Eusko Ikaskuntza, Donostia, 1993. *Vid.* también ECHEGARAY, *Compendio*, *cit.*; ECHEGARAY, *Derecho foral privado*, *cit.*; *La vida civil y mercantil de los vascos a través de sus instituciones jurídicas*, Ed. Biblioteca de la Gran Enciclopedia Vasca, Bilbao, 1969, t. XIII, pp. 273-278 y 582-586, t. XIV pp. 27-60; DOMINGUEZ BARROS, "*Un poco de historia*", *cit.*, p. 433; Juan María de ARALUCE Y VILLAR, "*La ordenación familiar del caserío guipuzcoano: el ordenamiento jurídico y el derecho consuetudinario*", *Diario Unidad*, 24 a 26 de junio de 1970.

<sup>849</sup> La STS de 10 de julio de 1935 establece que, el supuesto del caserío enclavado dentro del predio rústico y cedido con él al colono, es "una sola finca compuesta de tierras y edificio, y aunque a los efectos fiscales puedan tributar separadamente, para toda clase de relaciones jurídicas debe contemplarse subordinado el caserío a las finalidades del cultivo y aprovechamiento agrarios como esenciales de aquélla, mientras expresamente, los contratantes no estipulasen lo contrario, ya exceptuando el caserío del arrendamiento o bien cediéndolo a un tercero con la única finalidad de la vivienda".

El primer aspecto a tener en cuenta es la protección de la unidad del contrato en caso de enajenación parcial de la finca, obviando por supuesto la posibilidad de ejercitar los derechos de adquisición preferente que asisten al arrendatario<sup>850</sup>.

En la LAR de 1980 no hay disposición expresa sobre la inseparabilidad del conjunto formado por la casa y las tierras. Por ello, el propietario tiene la facultad de disponer y enajenar alguna de las fincas cedidas en arrendamiento a un colono. El adquirente de la finca queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador (artículo 74). Pero el adquirente-propietario cuenta con la facultad de oponerse a cualquiera de las prórrogas siempre que se comprometa a cultivar directamente la finca arrendada (artículo 26.1). Desde esta perspectiva, la ley ni defiende la unidad del contrato, ni la unidad de la explotación agrícola iniciada con el contrato original de arrendamiento. Por tanto, el caserío como tal, a pesar de ser una realidad heredada de tiempos anteriores y subsistente como hecho económico y social, no tiene en la LAR especial tratamiento que responda a su necesidad más innata: la unidad.

En un segundo aspecto se encuentra la posibilidad de someter a distinto régimen jurídico las diversas partes de la explotación, rompiendo la unidad de sometimiento a la misma norma jurídica. El artículo 7 LAR excluye de su ámbito de aplicación los contratos de arrendamiento cuyo objeto reúna cierta condición jurídica o económica, condición que puede arrastrar ya desde su origen o que ha adquirido posteriormente a raíz de las circunstancias concurrentes que dan lugar a dicha condición. Son circunstancias excluyentes de la aplicación de la legislación especial: "1. Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable programado. 2. Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico siempre que el rendimiento ajeno al rústico sea notoriamente superior a éste.

---

<sup>850</sup> Se ha señalado cómo en el ámbito arrendaticio se proclama la inseparabilidad de tierras y casas en el artículo 9 de la LAR de 1935, que establece su plazo de duración. El concepto de inseparabilidad de fincas tiene especial relevancia, toda vez que el artículo 27 autorizaba al adquirente de cualquiera de las fincas del arriendo para reclamarla, rompiéndose en perjuicio del colono la unidad del contrato. Y se ha indicado también que, tras las modificaciones legales posteriores, la jurisprudencia entiende que ese artículo está derogado, a pesar de la abundante posición doctrinal favorable a una derogación meramente parcial.

3. Tener, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad o cultivo". Además, ante tal situación, el arrendador cuenta con la facultad de resolver el contrato conforme al artículo 83 LAR. Siguiendo la dicción literal de la normativa, esas fincas, en cuanto excluidas de la LAR, quedan sometidas al régimen de la legislación civil ordinaria de arrendamientos.

De la redacción del artículo 7 LAR parece que el caso recogido es el supuesto en el que dichas circunstancias concurren sobre toda la finca en conjunto. Pero la primera circunstancia puede recaer únicamente en alguna finca concreta, o incluso sólo en una parte de ella, con independencia de la condición de las demás. La segunda lleva a considerar todo el conjunto de elementos para dar prevalencia al destino ajeno al rústico. Y la tercera aunque parece aplicable a todo el objeto del contrato en conjunto, también puede interpretarse que recae únicamente sobre una finca concreta de las varias que pueden componer el objeto de la explotación.

Por su parte, los apartados 2 y 3 del artículo 83 LAR hablan de "dar por finalizado el arriendo" y "poner término al arriendo" cuando concorra alguna de dichas causas, y cuando alude en el párrafo segundo a la indemnización a pagar en el caso de las dos primeras causas es factor para su cuantificación "cada uno de los años que le restarían de vigencia al contrato". Sin embargo, el párrafo tercero, aplicable al supuesto derivado de la tercera causa, hace referencia a dejar "libre el predio" para que el arrendador pueda en él "edificar, establecer instalaciones industriales o destinar la tierra a cualquier obra o actividad no agraria". Y el apartado quinto recoge que "si las circunstancias a que se refiere este artículo afectaren solamente a una parte de la finca arrendada, podrá acordarse judicialmente, a petición del arrendatario, que se restrinja para el futuro el arrendamiento a lo que reste la finca". La restricción a una parte de la misma se contempla como una posibilidad que está en manos del arrendatario, quien puede acudir al juez para solicitar la continuación del arriendo sobre lo que quede de la finca. Ello no tiene sentido si el principio general no fuese el de la posibilidad de resolución de todo el contrato.

Posteriormente, y siguiendo en el ámbito legislativo, el artículo 1.2 LARH acepta la posibilidad de que durante el arrendamiento, y sin ruptura del contrato, haya podido haber variaciones en las fincas, ya que habla de "arrendamiento sobre todas o parte de las fincas primitivamente arrendadas". Por su parte, el artículo 25 de la LMEA, al regular el régimen de las unidades mínimas de cultivo, permite, entre otros casos, la división o segregación de una finca rústica "si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos".

Respecto del caserío, hay que partir de que en su conjunto no es necesariamente una unidad física, sino una unidad de explotación. Y, como unidad orgánica, se plantea el problema de la efectividad de esas disposiciones sobre toda la unidad, con las consecuencias jurídicas de su exclusión de la legislación especial y la posibilidad de solicitar la resolución del contrato, o la eficacia en relación solamente a las fincas afectadas de las diversas que lo componen. Esto es, hay que decidir entre atender a la condición de cada una de las fincas que lo componen o a la condición global de toda la unidad de explotación.

Cuando la hipótesis contempla una finca unitaria física y registralmente, es obvio que cualquier variación que afecte a una de sus partes incide sobre toda ella. De este modo, en la STS de 5 de mayo de 1993 la finca que tiene parte de su suelo como urbano y urbanizable y parte como suelo no urbanizable queda englobada toda ella dentro del supuesto del artículo 7 LAR, tanto en su apartado 1 como en el 3.

Por su parte, en una finca orgánicamente unitaria, con diferentes fincas físicas e incluso registrales, los pronunciamientos jurisprudenciales debaten principalmente la cuestión del arrendamiento rústico de un caserío, casería o lugar acasado en la línea interpretativa de la normativa precedente. La jurisprudencia surgida en torno al artículo 2.3 del Reglamento de 1959, semejante en esencia al vigente artículo 7.1.3 LAR, sostiene que, la exclusión de la normativa de la LAR respecto de una de las fincas, afecta a la totalidad del arrendamiento considerado como una unidad regida por contrato único e indivisible, ya que de otro modo habría una novación por cambio



de objeto y precio, cosa que solamente pueden realizar las partes contratantes<sup>851</sup>.

La orientación más reciente confirma esa tendencia interpretativa. Hay que atender a la unidad que configuran todas las fincas que integran el arrendamiento, y realizar una valoración de la incidencia de las circunstancias excluyentes sobre todo el conjunto, es decir, deben apreciarse respecto a todo el caserío y se debe respetar la integridad del convenio arrendaticio<sup>852</sup>. Los pronunciamientos de los que se deriva tal doctrina se refieren a supuestos encauzados por la vía del artículo 7.1.3 LAR, donde lo que procede es la valoración de la finca en contraste con otras de su misma calidad, y constituye doctrina consolidada sobre la unidad de la explotación agrícola a efectos de esa disposición. Por la misma vía pueden encauzarse también los supuestos donde alguna o varias fincas constituyen suelo urbano o urbanizable, ya que dicha circunstancia eleva el valor de la finca afectada e incide también en el valor conjunto o global de las fincas que integran la explotación.

---

<sup>851</sup> Entre otras las SSTs de 5 de diciembre de 1966 y 16 de noviembre de 1972.

<sup>852</sup> En esta línea, la STS de 3 de junio de 1988, donde se pretende aplicar el artículo 7.1.3, señala que "en un vínculo arrendaticio que comprende varias fincas lo a tener en cuenta no es la contemplación de alguna de las fincas de las varias que configuren en unidad un caserío dado en arrendamiento, sino la unidad configurada por todos los que lo integren".

Más concretamente, la STS de 10 de junio de 1992, partiendo de que el lugar acasariado es una unidad de explotación, hace mención de "la doctrina jurisprudencial que establece la no segregación o individualización de una o varias de las fincas, a los efectos de valoración separada, cuando se ha postulado el acceso a la propiedad del conjunto de todas ellas"; por ello, al aplicar el artículo 7.1.3 LAR, excluyente de la legislación especial, señala que "admitiendo que se trata de una unidad de explotación, y que solamente cuatro de las quince fincas se han beneficiado con la plusvalía, este mayor valor referido y sumado al valor del resto, hace que el conjunto del 'lugar acasariado' tenga un precio en venta superior al doble del precio que correspondiera a fincas de su misma calidad en la comarca o zona. Esta circunstancia aplicada necesariamente a la unidad de explotación (...) hace que tal conjunto quede fuera del ámbito de aplicación de la legislación especial". LORENZO MERINO, *"El acceso a la propiedad rústica"*, cit. p. 17, en relación al lugar acasariado, afirma que "deberá ser valorado como una unidad orgánica integradora de los varios elementos de la explotación; de ello, que la sobrevaloración de alguno de éstos - aún siendo por causas ajenas a su destino- no implicará una fracción de la misma, ni impedirá, en consecuencia, el acceso al conjunto".

Y recalca también la STS de 29 de noviembre de 1993, en un supuesto en el que "el arrendamiento comprende todo el conjunto que conforma el lugar acasariado de referencia y, en consecuencia toda la dinámica contractual se efectúa sobre la referida unidad agraria", que "partiendo de esta peculiar unidad orgánica territorial de explotación agraria, no resulta de incidencia que dos de sus fincas integrantes hayan experimentado una supervaloración ajena a la propia de su destino como tales (...), al tratarse de una incidencia aislada, no influyente en la valoración de todo el conjunto, que no ha sufrido variación en su propio e inherente destino, pues en casos como el de autos, el valor ha de apreciarse respecto al caserío total, como unidad configurada de todo lo que lo conforma, respetándose de esta manera la integridad vinculativa del convenio locativo que obliga a las partes y, por tanto, no cabe desmembrar ni acoger su ruptura y menos hacerlo extensivo a las pretensiones interesadas de la recurrente, en línea de uso abusivo de derechos, para ir en contra de la propia esencia contractual, con proyección a todas las consecuencias obligacionales no contrarias a la buena fe, al uso y a la ley (artículo 1.258 del Código Civil)".

Queda la hipótesis de la finca que, perteneciendo a una explotación integrada por otras, tiene la calificación urbanística de suelo urbano o urbanizable pero sin que el aumento de su valor afecte al global del conjunto para poder excluir el arrendamiento de esa unidad de la legislación especial aplicando el artículo 7.1.3 LAR. Ello mismo implica que la afección a una parte de la finca es muy incidental y de una relevancia económica menor. En estos casos, sobre los efectos derivados de la situación, el artículo 83.5 LAR faculta al arrendatario para reducir el contrato en proporción al menor aprovechamiento<sup>853</sup>. Esta misma posibilidad concedida al arrendatario de solicitar la continuación del contrato dentro de la legislación especial hace ver que toda la unidad se encuentra afectada por la circunstancia concurrente en una de sus fincas. Es decir, si en una unidad orgánica una de sus fincas queda afectada por la causa del artículo 7.1.1 LAR, ésta queda excluida de la legislación especial y sometida al régimen jurídico común, pero de modo que, para adecuar el contrato en su unidad a las nuevas circunstancias, el arrendador tiene la facultad de ejercitar su derecho de resolver el contrato y el arrendatario, para contrarrestar los perjuicios de la total resolución, la de solicitar la continuación sobre el resto de la finca. Un supuesto de ese tipo se plantea en la STS de 11 de julio de 1995 donde, en un caso de ejercicio del derecho de acceso a la propiedad de una casa y sus pertenecidos, se excluyen del ámbito de aplicación de la ley, y por tanto del objeto del derecho de acceso a la propiedad, ciertas fincas de la hacienda agrícola que tienen la cualidad marcada en el artículo 7 LAR por presentar el carácter de fincas urbanas.

Respecto al supuesto del artículo 7.1.2 LAR, habrá que estar a las circunstancias de cada caso, valorando la intención de los contratantes y el efectivo destino de cada parte de la unidad, el urbano o el rústico, para apreciar la prevalencia de un aprovechamiento sobre el otro.

---

<sup>853</sup> AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios, cit.*, p. 265: "el cambio de destino de la finca rústica, de agrario a otro diverso como industrial, urbanístico, etc, según las circunstancias establecidas en los aps. 2 y 3 del art. 83 -y no las del 1 como erróneamente da a entender el ap. 5-, puede afectar sólo a parte de la finca, sin alterarse el destino agrario de la restante. En tal caso, (y ejercitado por el propietario su derecho a la resolución del contrato) si al arrendatario le interesase su disfrute en la parte no afectada, el contrato se reducirá a ella con renta menor y con indemnizaciones más inferiores, en proporción al menor aprovechamiento y a los menos perjuicios sufridos por el arrendatario. En general, pues ordinariamente estos supuestos de extinción concluirán ante los tribunales, la continuidad con contrato reducido será planteada por el arrendatario mediante reconvencción, y el Juez, en la sentencia definitiva, fijará la superficie, renta e indemnizaciones. Respecto a su plazo de duración, será el mismo del contrato originario y sus prórrogas, continuando el tiempo de vigencia como si no hubiese habido modificación alguna".

### **1.1.3.- Los aprovechamientos**

#### **1.1.3.1.- El aprovechamiento agrícola y pecuario**

Según el artículo 1 LAR, lo que se cede en el contrato de arrendamiento rústico es el aprovechamiento de que es susceptible la finca rústica. Enumera como aprovechamientos que pueden ser objeto de la finalidad del contrato, el agrícola, el pecuario y el forestal. Estos aprovechamientos son compatibles y principales, y, en cuanto simultáneos, pueden dar lugar a distintos arrendamientos (artículo 3.1 LAR). Esta norma no tiene plasmación semejante en la regulación precedente, donde se autoriza la simultaneidad únicamente con los aprovechamientos secundarios. Otros aprovechamientos aparecen mencionados en los artículos 3.2 LAR, que cita la caza, y 6.7 LAR. La calificación de aprovechamiento secundario viene determinada por la relación de accesoriedad respecto del principal.

El aprovechamiento agrícola se caracteriza por el trabajo del hombre en la tierra, preparando su siembra, llevándola a cabo y recolectando la cosecha. Es lo que hace referencia a la agricultura, en suma, al conjunto de actividades aplicadas al cultivo y labranza de la tierra.

Por su parte, el aprovechamiento pecuario hace referencia al trabajo del hombre en el cuidado del ganado, con las labores propias de recogida de alimento y apacentamiento, con el fin de obtener los productos que se deriven de la transformación natural realizada por los propios animales. Pecuario, derivado directamente de su raíz latina, significa, al fin y al cabo, todo lo relacionado con el ganado<sup>854</sup>. El artículo 6.7.d) exceptúa de los preceptos de la LAR "las explotaciones

---

<sup>854</sup> La STS de 2 de junio de 1936 a efectos de distinguir "los arrendamientos de fincas destinadas al cultivo y los de las dedicadas a pastos o explotación pecuaria" establece que la diferencia consiste "en que mientras en los primeros el arrendatario se hace cargo de la labor de cultivo o labrar la tierra convirtiéndola en instrumento de trabajo, en los segundos se limita a aprovechar o explotar mediante sus ganados el pasto que espontáneamente le ofrece el terreno; y si en el primer caso predomina el trabajo propiamente agrícola -cultivo del agro- en el segundo

ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado"<sup>855</sup>.

### 1.1.3.2.- El aprovechamiento forestal

El aprovechamiento forestal requiere la plantación y cuidado del arbolado, con labores de limpieza y tala periódicas, para obtener los frutos derivados del mismo, aprovechables por las personas o por el ganado, o la madera misma de los árboles. En definitiva, es lo relacionado con el bosque en su conjunto y sus productos en particular.

Hay que recordar en primer lugar que, según lo preceptuado por el artículo 334.2 CC, el arbolado es un bien inmueble, al igual que el terreno al cual está unido. No es un fruto de la tierra, sino que, conforme a las calificaciones económicas utilizadas también en el ámbito agrario, es un capital que, como la tierra misma, produce frutos.

Configurada la legislación especial de arrendamientos rústicos inicialmente y hasta la LAR de 1980 en torno a los aprovechamientos agrícolas y pecuarios, el régimen del forestal ha sido tradicionalmente objeto de tratamiento particular. Ya el artículo 13 del Real Decreto-Ley de 21 de noviembre de 1929 dispone la obligación de respeto del arbolado<sup>856</sup>. Esta obligación pone de relieve que el aprovechamiento como tal queda excluido del contrato de arrendamiento. Otra cuestión distinta es el

---

lo predominante es la explotación de un capital representado por el ganado".

La STS de 30 de noviembre de 1988 enseña que decir que la finca es "rústica a prado" significa que es con aprovechamiento ganadero, sin que pueda ser calificado el arrendamiento de la misma como de pastos secundarios, y la STS de 25 de enero de 1945 señala que en los aprovechamientos pecuarios o ganaderos se incluyen "todos los pastos espontáneos que se produzcan".

<sup>855</sup> Sobre esta norma, la STS de 20 de julio de 1996 dice que "el mayor o menor número de cabezas de ganado existentes no implica, por sí solo, que se trate de una explotación industrial que, no obstante la indefinición del término, implica la existencia de unos medios personales, materiales, técnicos y organizativos que permitan diferenciarla de la simple cría de ganado para su venta directa".

<sup>856</sup> "El arrendatario está obligado a la conservación del terreno en estado de fertilidad no inferior a aquel en que lo recibió, a respetar las plantaciones, arbolados y construcciones, así como a verificar las labores, obras y reparaciones necesarias de carácter ordinario indispensables, que exija el entretenimiento de la finca".

régimen de los demás aprovechamientos derivados del bosque, como hojas, ramas y frutos, que incluso pueden entenderse como de labor necesaria y ordinaria para el mantenimiento del aprovechamiento forestal principal, y del agrícola y pecuario al cual normalmente está vinculado.

La LAR de 1935, y luego el Reglamento de 1959, resultan incongruentes cuando en el artículo 1 hablan de explotación agrícola o ganadera como única finca susceptible de ser objeto de contrato de arrendamiento rústico, y en el artículo 2 admiten que se consideran rústicas las fincas cuyo aprovechamiento se cede para la explotación agrícola, pecuaria o forestal<sup>857</sup>. En cualquier caso, los aprovechamientos forestales de cortas totales o parciales de montes y árboles (aprovechamiento exclusivamente forestal) precisan de pacto expreso para su sometimiento a la LAR, y sobre todo para que puedan regir respecto de ellos las normas sobre fijación y revisión de renta y sobre duración, que quedan en todo caso a la libertad de pacto de

---

<sup>857</sup> Para resolver la cuestión de si los aprovechamientos forestales se incluyen en el ámbito de la LAR o quedan excluidos hay que atender a que: el artículo 1 delimita el ámbito de aplicación de la Ley; el artículo 2 señala la naturaleza rústica de las fincas que se ceden para la explotación forestal y excluye expresamente los aprovechamientos forestales. Artículo 2.2 y 3 LAR de 1935: "Salvo pacto expreso, en el arrendamiento de una finca no se considerarán incluidos: a) Los aprovechamientos forestales de la misma. Se entenderán por tales las cortas totales o parciales de monte alto y bajo y de árboles maderables y las parciales de los que no lo sean (...). Estos aprovechamientos podrán ser arrendados separadamente, vendidos sus productos o explotados directamente por los propietarios, aun cuando los restantes que tenga la finca se hallen arrendados, sin que en ningún caso rija para el arriendo o venta de aquéllos la regulación de renta que establece en el artículo 7º de esta ley". Cabe señalar también que en la Ley de reforma agraria de 1932, la base 6ª.b) excluía de su ámbito "los terrenos dedicados a la explotación forestal".

La Ley de 28 de junio de 1940 en su artículo 2 dispone que la duración de las fincas arrendadas para el aprovechamiento forestal es el pactado libremente por las partes, y considera que los aprovechamientos forestales son accesorios de la agricultura y la ganadería por su referencia a los productos forestales ganaderos. En vista de ello, algunos comentaristas opinan que los aprovechamientos forestales quedan fuera del ámbito de regulación de la LAR: VAZQUEZ GUNDIN, *Estudios prácticos*, cit., p. 42; RODRIGUEZ-JURADO, *Comentarios*, cit., p. 318; GARCIA ROYO, *Tratado*, cit., pp. 212-215.

Otros señalan que en realidad la contradicción es más aparente que real. Para éstos, el concepto de "explotación agrícola o ganadera" del artículo 1 es sinónima a la "explotación agrícola, pecuaria o forestal" del artículo 2, ya que "el aprovechamiento forestal ordinario de una finca rústica comprende el aprovechamiento agrícola o ganadero de la hojarasca (como cama para el ganado, estiércol o combustible), de los pastos herbáceos o forestales, de los frutos (bellotas, castañas, etc) y de las leñas muertas caídas, entre otros, además de las cortas de leña y madera". Es decir, existe una explotación agrícola y ganadera de los montes y bosques que deben entenderse comprendidos en el arrendamiento de una finca rústica y regulados por la legislación especial, aprovechamientos forestales que son objeto de arrendamientos de carácter rústico, sometidos a la normativa especial. La STS de 6 de junio de 1953 expone que "la Ley de 15 de marzo de 1935, si en su primer artículo puede parecer no referirse a los aprovechamientos forestales, ciertamente los incluye cuando comprende a cualquiera, y en el artículo 2º expresamente los alude incluyéndolos; de modo que tiene que claudicar el recurso en su parte más fundamental que va contra el sentido gramatical, lógico y legal de que es finca propiamente rústica o campera incluso la que tan sólo tenga un aprovechamiento forestal".

las partes<sup>858</sup>.

El artículo 3.2 de la LAR de 1980 dispone que "salvo pacto expreso, en el arrendamiento de una finca para su aprovechamiento agrícola o ganadero no se considerarán incluidos los aprovechamientos de otra naturaleza, como la caza o los aprovechamientos forestales". En el proyecto inicial se establece la no inclusión, salvo pacto en contrario, de "los aprovechamientos forestales que consistan en leña o madera", pero esta última especificación se suprime atendiendo a que se evita de esa forma "una casuística siempre incompleta de aprovechamientos forestales", y se estima que dado su "carácter ejemplificador", no se altera el sentido del precepto, "mejorándolo técnicamente"<sup>859</sup>.

---

<sup>858</sup> BELLON GOMEZ, *Arrendamientos rústicos*, cit., p. 95; PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos Rústicos*, cit., pp. 142-144 y 182; Alberto BALLARIN MARCIAL, "Derecho de retracto", RDP, 1952, p. 166; Federico RODRIGUEZ SOLANO, "Arrendamiento de fincas rústicas (Fincas destinadas a aprovechamientos forestales): comentario a la STS de 6 de junio de 1953", Prétor, 1954, p. 3, "Ambito de aplicación de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre arrendamientos rústicos protegidos", Prétor, 1954, p. 755, y "El retracto arrendaticio rústico", Prétor, 1955, pp. 495-497; Faustino MUGA LOPEZ, *Arrendamientos rústicos protegidos*, Ed. Reus, Madrid, 1955, pp. 33-35; CASAS-MERCADE, *Arrendamientos*, cit., pp. 220-221.

La razón de esa exclusión, apuntada por RODRIGUEZ-JURADO, *Arrendamiento de fincas rústicas*, cit., p. 317, y SCAEVOLA, *Código civil*, cit., p. 819, es el carácter eminentemente industrial que presentan dichos aprovechamientos.

Por su parte RODRIGUEZ-SOLANO, "Comentario a la STS de 6 de junio de 1953", cit., *Ambito de aplicación*, cit., p. 755, y *El retracto*, cit., pp. 495-497, dice que se excluyen los cortes totales o parciales del arbolado, en los términos señalados por el mandato legal, ya que "más que arrendamientos constituyen verdaderas enajenaciones", porque dejar el aprovechamiento del árbol en sí en manos del arrendatario es ceder la realización de su valor.

Como sostiene BALLARIN MARCIAL, *Estudios*, cit., p. 671, "el legislador español se atiene al criterio de 'normalidad', al estimar decisivo que los productos sean de aquellos utilizables para 'agricultura y la ganadería'; también observamos cierta vacilación en lo que se refiere a los forestales, pero parece ser que todavía lo forestal se considera en principio dentro de lo agrario, aunque se excluyan los aprovechamientos forestales, siempre que no sean, claro está, el único de los aprovechamientos de la finca, sino que se trate de una finca arrendada para el cultivo dentro de la cual existan esta clase de aprovechamientos".

La STS de 27 de marzo de 1945 ya vino a diferenciar nítidamente lo que es la tierra, el árbol en sí y el fruto derivado, de modo que el aprovechamiento de cada uno de esos elementos perfila el contorno del contrato y los derechos del arrendatario. Señala que "en el arrendamiento de tierras con arbolado, el árbol no es en sí el 'fruto' de que haya de gozar el arrendatario por serlo de la tierra; aquél, es un elemento de producción de frutos, y como tal, concurrente a formar con la tierra el concepto jurídico 'objeto del contrato de arrendamiento' cuyo rendimiento conjunto -frutos de tierra y árbol-, es el que determina la extensión del 'goce' que cualifica, con precio y tiempo, la singularidad específica del contrato; si se añade la idea 'facultad de disponer del árbol' para atribuirle 'en todo caso' al arrendatario, se desnaturaliza jurídicamente el concepto legal del arrendamiento, por incluir en él algo extraño a su naturaleza, con la inmediata consecuencia de disminuir la capacidad de rendimiento de la finca arrendada, a medida que se la despojase de uno de los elementos productores de frutos, y con evidente atentado al futuro 'valor en venta' de la heredad, eventualidad inherente siempre al dominio y consiguientemente al arrendador, se abriría posibilidad al caso del arrendatario que, siéndolo por breve tiempo, 'dispusiera' durante él de parte del valor de la cosa, quizá en cuantía superior al precio de locación". Así, por ejemplo, en la STS de 30 de abril de 1953 se perfila que, siendo la principal riqueza de la finca el arbolado de encinas y alcornoques, el aprovechamiento económico principal de la misma es el pecuario.

<sup>859</sup> Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, I Legislatura, Serie A, Proyectos de Ley, 28 de noviembre de 1979, nº 28-I, pp. 64-65.

De modo que, actualmente y en contra de lo dispuesto en la legislación precedente, se admite el arrendamiento de una explotación propiamente forestal sometido a las reglas de la legislación especial, que a diferencia de los aprovechamientos agrícola y pecuario incluye también los aprovechamientos de otra naturaleza. Pero aquél ha de ser previamente pactado o ha de contar posteriormente con el correspondiente consentimiento del arrendador. Por ello, cualquier repoblación forestal, a falta de pacto expreso, no puede calificarse de mejora ya que, aunque pueda aumentar el valor, rentabilidad o producción de modo duradero, no se realiza conforme al destino agrícola de la finca. A ello no obsta la facultad del arrendatario para variar el destino productivo de la finca, pues tal facultad queda sin efecto por la limitación expresa del artículo 3.2 que exige el consentimiento de la otra parte<sup>860</sup>.

La delimitación de ámbito objetivo del derecho de acceso a la propiedad, que se relaciona directamente con la unidad del contrato y la unidad del caserío, tiene su principal problema en los aprovechamientos forestales. Aun así, el Tribunal Supremo ha tenido pocas ocasiones para pronunciarse en relación a la cuestión de la exclusión de los aprovechamientos forestales de los arrendamientos rústicos salvo pacto en contrario (artículo 3.2 LAR). Se trata de determinar el régimen jurídico de un terreno con arbolado a efectos del derecho de acceso a la propiedad.

Siguiendo lo preceptuado por el artículo 1 LAR, se puede establecer la distinción entre lo que es la finca, como objeto material o sustrato físico (una o varias), y el aprovechamiento, como facultad de explotación de la finca (agrícola, pecuario o

---

<sup>860</sup> Juan Francisco DELGADO DE MIGUEL, *"Aspecto jurídicos de la legislación sobre retirada de tierras arables desde el punto de vista del arrendatario que destina las fincas a repoblación forestal"*, en *Estudios*, cit., p. 329. De todos modos, pueden suscitarse dudas partiendo de los artículos 61 y 10.2 LAR, y el Real Decreto de 12 de marzo de 1993 por el que se establece un régimen de ayudas para fomentar inversiones forestales en explotaciones agrarias y acciones de desarrollo y aprovechamiento de los bosques en zonas rurales.

Sobre el pacto expreso para incluir el aprovechamiento forestal en el arrendamiento y su forma, la STS de 12 de julio de 1986, respecto de una de las heredades pertenecientes a un caserío arrendado y sobre la cual ejercita el derecho de retracto el arrendatario, acepta que existe tal pacto expreso que incluye el aprovechamiento forestal de tal finca al haber "signos notorios y públicos" del cultivo y reforestación de la misma por el propio actor retrayente y los antepasados a quienes sucedió en el arriendo, recordando al efecto que la legislación especial sobre la materia tanto la derogada como la vigente estatuyen la libertad de forma, de modo que el contrato no ha de constar necesariamente por escrito. Abstracción hecha del supuesto concreto, hemos de recordar que ha sido costumbre extendida, por lo menos en el territorio de Guipúzcoa, incluir en el contrato como obligación del colono la prestación de cuidar e incluso impulsar los aprovechamientos forestales en favor del propietario.

forestal). El aprovechamiento, por su parte, puede calificarse de principal o secundario<sup>861</sup>. La combinación de esos elementos origina que, en cuanto al objeto y contenido, pueda hallarse una variedad amplia de contratos de arrendamientos rústicos. Esta variedad no ha pasado desapercibida al legislador, quien, tras reconocer la posibilidad del arrendatario de acceder a la propiedad de la finca rústica que cultiva por alguno de los mecanismos que regula (artículo 84 LAR), prevé posteriormente, para los casos de tanteo, retracto y adquisición preferente, normas que hagan frente a la diversa casuística derivada de la existencia de una pluralidad de arrendatarios, diversidad de aprovechamientos arrendados y arrendamientos parciales (artículos 93, 95 y 96 LAR).

La STS de 21 de marzo de 1996<sup>862</sup> parte de que el objeto cedido en arrendamiento son las fincas, tierras o pertenecidos, al margen del aprovechamiento pactado, y por tanto son objeto del derecho de acceso a la propiedad. En el supuesto, se trata de cesión de un caserío con todos sus pertenecidos para su explotación agropecuaria, reconociendo que el aprovechamiento forestal, en su caso y si existiere, le corresponde al propietario salvo pacto expreso en contrario. Expone que "el concepto de 'caserío y sus pertenecidos' ha de entenderse como que el arrendamiento comprende todo el conjunto que lo conforma, como una unidad orgánica de explotación agropecuaria y así lo ha entendido, con acierto, la sentencia recurrida al afirmar que el arrendamiento comprende 'todas las tierras que fueron cedidas por el arrendador y que son objeto del arrendamiento'<sup>863</sup>.

---

<sup>861</sup> Para una aproximación a la idea de aprovechamiento principal, cabe mencionar las soluciones aportadas por el Tribunal Supremo relacionadas con la cuestión. En la STS de 27 de octubre de 1947 declara que puede ejercitar la acción de retracto el que aprovecha la finca pecuaria aunque exista una pequeña parte dedicada al cultivo de cereales, ya que el que goza de esos pastos tiene el cultivo principal y casi exclusivo de la finca. En la STS de 6 de junio de 1953 se reconoce también el derecho de retracto del arrendatario sobre toda la finca recibida para el aprovechamiento agrícola y pecuario a pesar de que no se incluyó el aprovechamiento forestal de parte de la finca, al considerar que ésta tenía menos importancia, estar reservado únicamente para la caza de los dueños y no haber sido arrendado siendo susceptible de ello. La STS de 5 de febrero de 1955 afirma que puede ejercitar la acción el primer masovero si el aprovechamiento principal es el cultivo de cereales y el segundo es el herbóreo.

En la STS de 31 de octubre de 1996 se enjuicia un contrato de 1922 de Guipúzcoa donde expresamente se pactó, respecto de los aprovechamientos forestales, que el arrendatario "no puede hacer corta alguna para ventas sin contar por escrito del propietario, permitiéndosele únicamente el disfrute del despojo de los montes con destino a la lumbre o fogón".

<sup>862</sup> Comentario a la STS de 21 de marzo de 1996 de Ana SEISDEDOS MUIÑO, "Comentario a la STS de 21 de marzo de 1996", CCJC, nº 42, 1996, pp. 929-942.

<sup>863</sup> A este argumento, SEISDEDOS MUIÑO, "Comentario a la STS de 21 de marzo de 1996", *cit.*, pp. 937-939, añade como criterio aplicable por analogía el expuesto en el artículo 95 LAR: "cuando se trate de fincas de



Se parte, obviamente, del supuesto en que se acredita un arrendamiento que comprende toda la finca en sus distintos aprovechamientos, pero sin incluir el forestal. No hay que olvidar que junto al aprovechamiento forestal de una finca (la madera y leña) es compatible el aprovechamiento agropecuario de la misma finca (hojas, leñas muertas, pastos forestales, frutos). Si la finca forestal en sí queda excluida del arrendamiento, no es objeto de contrato y por tanto tampoco del derecho de acceso a la propiedad. A ello se refieren algunas demandas y sentencias cuando excluyen del objeto del arrendamiento expresamente los montes.

Establecido que el arrendatario tiene derecho de acceso a la propiedad de toda la finca arrendada, incluida la parte que soporta el aprovechamiento forestal excluido del contrato, cabe preguntarse cuál ha de ser el destino que se ha de dar a dicho aprovechamiento forestal cuando éste corresponde al propietario. Se pueden plantear dos soluciones a la cuestión: extender el derecho de adquisición al arbolado como consecuencia del principio de accesión, o entender constituida la llamada propiedad dividida por aprovechamientos donde se distingue la propiedad del suelo y su derecho de explotación y la propiedad del vuelo con el derecho de explotación del arbolado<sup>864</sup>.

---

aprovechamientos diversos concedidas (concedidos, porque se refiere a los aprovechamientos) a diferentes arrendatarios, el tanteo y retracto o el derecho de preferente adquisición corresponderá ejercitarlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal". El artículo 3.1 LAR admite el arrendamiento simultáneo de aprovechamientos compatibles y principales en una misma finca, y que el artículo 6.7 LAR excluye de su ámbito de aplicación los arrendamientos cuyo objeto sea un aprovechamiento secundario distinto siempre de los principales y compatibles con éstos. En el artículo 95 LAR, y frente al supuesto del artículo 93 LAR, estamos ante la hipótesis de arrendamiento de la totalidad de la finca donde distintos arrendatarios gozan de distintos aprovechamientos, principales y compatibles. A efectos de ejercer su derecho de adquisición, el criterio legal es atribuir a uno solo de ellos, el que sea titular del aprovechamiento principal entre los principales (agrario, pecuario y forestal) la facultad de adquirir la propiedad de la totalidad del inmueble; es decir, habría que atender al mayor valor económico representado por cada aprovechamiento. Este criterio puede ser aplicado al supuesto del derecho de acceso a la propiedad donde existe un arrendatario que cuenta con el aprovechamiento agropecuario de toda la finca arrendada (caserío y sus pertenecidos), y un propietario que se reserva el aprovechamiento forestal de la finca. Si el aprovechamiento agropecuario es principal frente al aprovechamiento forestal, el arrendatario puede adquirir la propiedad de toda la finca arrendada. Este criterio encuentra apoyo también en la STS de 6 de junio de 1953.

<sup>864</sup> LACRUZ BERDEJO y LUNA SERRANO, *Elementos de Derecho Civil III*, vol. 2º, Bosch, Barcelona, 1991 (2ª ed.), pp. 505-508.

La STS de 6 de junio de 1953 hace referencia a que el arrendatario puede ejercitar el derecho de retracto "por tener cedida la totalidad de la finca en sus aprovechamientos diversos, aunque no tenga el forestal, que le ha de venir por accesoria". En la de 8 de noviembre de 1958, se incluye, a efectos de retracto de un lugar acasado que forma una unidad territorial, una finca que en origen contaba con algunos pinos nuevos, la cual está incluida en el arrendamiento de todo el conjunto para su aprovechamiento, y que posteriormente por su desarrollo adquirió un mayor valor como explotación forestal, y ello a pesar de la prohibición de talar los árboles que pesaba

La citada STS de 21 de marzo de 1996 se refiere a la cuestión excluyendo el aprovechamiento forestal del derecho de adquisición del arrendatario, dando a entender que se constituye una división de la propiedad en aprovechamientos: "efectivamente, los aprovechamientos forestales, salvo pacto expreso, no se considerarán incluidos en el arrendamiento de una finca para su aprovechamiento agrícola o ganadero, pero ello no permite concluir que quede excluido del acceso a la propiedad no sólo el arbolado como vuelo sino también el suelo del mismo".

Sin embargo el Tribunal Supremo ha tenido la ocasión de dilucidar la cuestión de la separación de la masa forestal, como bien distinto de la tierra arrendada, a efectos de su valoración, estableciendo que si se accede a la propiedad de una finca con arbolado, éste ha de ser valorado como capital. Si el arbolado es de la exclusiva propiedad del propietario-arrendador, y por tanto no se tiene en cuenta en la valoración del precio de acceso, tiene su dueño el derecho a separarlo mediante tala o corta que por una sola vez le autorice el órgano administrativo competente y en relación con el actual estado de la masa forestal existente<sup>865</sup>. De ese modo, se excluye la constitución de un supuesto de propiedad dividida.

## **1.2.- La renta**

La renta asegura la onerosidad del contrato, pero, al mismo tiempo, el equilibrio entre las prestaciones requiere la posibilidad de revisión y actualización de la misma, para mantener también la conmutatividad de la relación jurídica contractual.

Las notas más destacables de la renta dentro de la regulación especial son el control sobre la misma y su variabilidad. En la legislación anterior se lleva a cabo mediante la obligación de estipular la renta en trigo, cuyo precio es sometido a control

---

sobre el arrendatario.

<sup>865</sup> Confrontar las SSTS de 20 de julio de 1989 y 11 de julio de 1995.

por la Administración. De ese modo, y pudiendo convertir su valor en dinero para efectuar el pago de la renta, la ley dispone una cláusula de estabilización que permite adaptar la renta a las circunstancias de cada momento. Al permitir establecer la renta en dinero, impone la conversión a quintales métricos de trigo según el precio de tasa del mismo en el momento del pago<sup>866</sup>.

La LAR vigente se aparta del mecanismo de control y estabilización de la legislación anterior, y deja a la voluntad de las partes la determinación y modo de pago, y las cláusulas de revalorización. Pero al mismo tiempo establece un régimen especial para la revisión, reducción y exoneración<sup>867</sup>.

En cuanto al tiempo, regulado en los artículos 32 y 33 LAR, los arrendamientos rústicos históricos por costumbre y práctica devengan la renta anualmente, en la fecha pactada y en su defecto con arreglo a la costumbre del lugar.

Respecto del lugar de pago, el artículo 34 LAR, similar al artículo 1.171 CC, y a falta de pacto, ha preferido la casa o vivienda del arrendatario deudor<sup>868</sup>. La forma, según el citado artículo, es la pactada, y en su defecto hay que estar a las reglas generales del CC sobre la forma de pago. Ya se puso de manifiesto que los arrendamientos rústicos históricos en Guipúzcoa han venido pagando la renta en casa del propietario y en metálico.

La cuantía muy difícilmente rebasa los cuarenta quintales métricos (cuatro mil kilogramos) de trigo<sup>869</sup> en los caseríos guipuzcoanos. Se estima que la renta en éstos

---

<sup>866</sup> Artículo 3 de la Ley de 1942, Orden de 12 de enero de 1955 y artículo 7 del Reglamento de 1959. Francisco CERRILLO QUILEZ, *Manual práctico para la revisión de rentas de fincas rústicas y sus formularios*, Ed. Jurídica Española, Barcelona-Madrid, 1952, y "La revisión de rentas de fincas rústicas", RDP, 1955, pp. 533-548; Julio FERNANDEZ SANTAMARIA, "La revisión de la renta en los arrendamientos rústicos", RDP, 1954, pp. 28-35; José BONET CORREA, "Los arrendamientos con cláusulas de escala móvil", ADC, 1955, pp. 89-159; Juan Luis VALLEJO OSORNO, "Aspectos prácticos: sobre la renta de los arrendamientos rústicos", RDP, 1980, pp. 522-524.

<sup>867</sup> Seguiremos en este punto a VATTIER FUENZALIDA, "La duración y renta", *cit.*, pp. 691-706. *Vid.* también José BONET CORREA, "Los arrendamientos con renta actualizada", ADC, 1981, pp. 747-756.

<sup>868</sup> La ley habla de "morada o casa" cuando es más preciso hablar de "domicilio", sobre todo cuando la nueva normativa recoge el concepto de profesional de la agricultura que ya tiene poco que ver con el tradicional colono.

<sup>869</sup> La Ley de 28 de junio de 1940 diversifica la duración de los arrendamientos en razón de la cuantía inferior o

se sitúa en los más fértiles por encima de mil quinientos kilogramos de trigo y en los modestos suele ser escasamente de cuatrocientos<sup>870</sup>.

En relación a la cuantía, hay que tener en cuenta también las repercusiones que inciden sobre la renta, esto es, las cantidades repercutibles al arrendatario y que son asimiladas a la renta, cuya regulación se desarrolla en los artículos 35 y 36 LAR. En la normativa anterior se hace depender la repercusión de la voluntad del arrendatario, al exigirse la aceptación expresa o tácita de éste de la comunicación escrita que debe dirigirse al arrendador (artículo 7 del Reglamento de 1959). La norma actual viene a sustituir esa exigencia por un aviso al arrendatario una vez que el arrendador ha realizado el pago repercutible. Por su parte, aquél puede repercutir sobre el arrendador los seguros contra los riesgos ordinariamente asegurables que contrate, bien por iniciativa propia, bien compelido por el propietario.

Las variaciones de la renta, para el mantenimiento de la conmutatividad, son contempladas por los artículos 38 a 46 LAR a través de: la actualización de la renta de común acuerdo o por cláusula añadida por resolución judicial; la revisión por ser la renta superior o inferior a la usual, o por lesión superior al 15 por 100 de la renta justa; y la reducción o exoneración en los casos de disminución o pérdida de la producción o de la productividad. Estos mecanismos de variación obedecen a distintas finalidades; "así, mientras la técnica de actualización de la renta está predispuesta a favor del arrendador y le protege en contra del fenómeno general de la devaluación monetaria, la revisión tiene por objeto la tutela de un equilibrio entre los intereses de las partes mediante la adecuación de la renta a los precios que predominan en el mercado, y la reducción protege al arrendatario frente a circunstancias sobrevenidas sin su voluntad que afectan de forma ocasional la aptitud productiva de la finca objeto de arrendamiento"<sup>871</sup>.

---

superior a 5.000 pesetas; la Ley de 23 de julio de 1942 vincula esos contratos protegidos de cuantía inferior con el valor expresado en trigo de 40 quintales métricos.

<sup>870</sup> SANTANA EZQUERRA, "*Baserria*", *cit.*, p. 76.

<sup>871</sup> VATTIER FUENZALIDA, "*La duración y renta*", *cit.*, p. 699.

Esos mecanismos no excluyen otros que sirvan de apoyo para efectuar una variación de la renta. La doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*, la teoría de la base del negocio jurídico, la doctrina de la onerosidad excesiva o el principio general de equidad, son aplicables si sobrevienen circunstancias imprevisibles que alteran extraordinariamente las del momento de celebración del contrato y provocan una desproporción exorbitante en el equilibrio de las prestaciones.

El propietario, ante la renta de los arrendamientos rústicos históricos, mediatizada por la legislación a través de años de congelación, difícilmente puede hacer uso de alguno de los mecanismos que permitan actualizar realmente el equilibrio inicial de las prestaciones<sup>872</sup>. Sobre la actualización, la LAR (artículos 38 y 39), frente al sistema anterior de la cláusula de estabilización legal que supone la obligación de estipular la renta en trigo, permite a las partes acogerse libremente a diversos posibles índices, y en defecto de acuerdo poder solicitar del juez la inserción de una cláusula de actualización en el contrato, tanto por primera vez como para modificar una preexistente. Una vez establecida la cláusula, el módulo de revalorización cuenta, ya lo escojan las partes o lo imponga el juez, con el límite temporal de su determinación en referencia a "cada anualidad" sin poderse acordar períodos de ajuste distintos del año, y con el límite sustantivo de los índices que se pueden establecer, a elegir entre el índice de los productos agrícolas o ganaderos en general y el índice que corresponde a los productos principales de que sea susceptible la finca. Estos índices se matizan en función de las características específicas de la finca y las generales de la comarca y son fijados por el Ministerio de Agricultura referidos al último índice anual de precios, es decir, al año anterior en que la cláusula se deba aplicar. Por esta vía de la cláusula de actualización, la renta puede ir revalorizándose pero siempre cara a futuro y con los límites mencionados

---

<sup>872</sup> En la legislación anterior tampoco ha podido mantener el nivel impuesto por la subida inflacionista de la economía mediante el recurso al procedimiento de revisión, ya que aun fijada la renta en una cantidad de trigo adecuada a las posibilidades de dicha finca y en consonancia con la de fincas análogas de la comarca, el precio del trigo impuesto por las autoridades administrativas a efectos de los arrendamientos rústicos impiden el verdadero mantenimiento equilibrado de la renta justa.

Como dice VATTIER FUENZALIDA, "*La duración y renta*", *cit.*, p. 699, ello aunque se interprete la actualización "en el sentido amplio de comprender, además de los supuestos regulados por la Ley, todas aquellas hipótesis que, según las reglas generales, permitan adaptar la renta a las circunstancias que imperan en cada momento en la realidad, lo mismo a favor que en contra de los intereses individuales de cualquiera de las partes".

que permiten nuevamente un control público de las rentas, salvo que se fije, como fórmula de actualización, la renta en especie no sujeta al régimen de precios oficiales, de modo que sea sensible a las variaciones del mercado.

La posibilidad de revisión de la renta recogida en la LAR (artículos 40 a 43) ofrece dos modalidades para mantener el equilibrio de las dos partes con una renta justa. La revisión ordinaria puede ser solicitada cuando la renta pactada esté en disparidad con la usual en el lugar para fincas análogas, de modo que una vez ejercitada la acción revisoria por alguna de las partes, no cabe proceder a una nueva revisión al concordar ya la renta con la usual en la comarca, es decir, la sentencia tiene naturaleza constitutiva y produce cosa juzgada material. Por ello, el artículo 41, aplicable también a la revisión extraordinaria, dispone con criterio negativo que "en las revisiones de renta no se tendrán en cuenta los incrementos de producción imputables a la iniciativa del arrendatario o las mejoras cuyo costo hubiera él anticipado", y el artículo 42 establece su eficacia *ex nunc* al señalar que "la revisión de la renta sólo tendrá efecto respecto de los vencimientos posteriores a la demanda". Por su parte, la revisión extraordinaria, según el artículo 43.1, presupone la existencia de una lesión sobrevenida en las circunstancias que influyeron en la determinación de la renta y la fijación previa de la renta justa, en referencia a la cual se valora la lesión. Esta, para que tenga relevancia cara a la revisión extraordinaria, ha de ser superior al quince por ciento de dicha renta justa. La renta justa viene referida a la usual de la comarca para fincas análogas, lo que exige proceder de antemano a la revisión ordinaria de la renta, ya que sin esa referencia no tiene cabida la sobrevenida de la lesión. En una comarca donde la inmensa mayoría de fincas análogas (en este supuesto, caseríos) tienen el carácter de históricos, difícilmente puede alegarse una renta superior o inferior a la usual, clave tanto de la revisión ordinaria como de la extraordinaria, a efectos de adecuar la misma al nivel que tenía en las circunstancias de origen, ya que todas esas fincas arrendadas habrán sufrido el mismo retroceso en relación al valor inicial en el mercado, y lo usual será la renta afectada durante años por la congelación.

Por último, la reducción o exoneración de la renta (artículos 44 a 46 de la LAR) responde al supuesto de un caso fortuito o fuerza mayor que no se asegure

normalmente según el uso del tráfico y que provoque la pérdida de los productos pendientes de recolección en cuantía superior a la mitad de la producción normal de la finca. En ese caso la renta se reduce en proporción a la pérdida, teniendo en cuenta en su estimación la indemnización a que tenga derecho en su caso<sup>873</sup>. También procede la reducción o exoneración cuando lo afectado no es la producción, sino la finca, que ve disminuida su capacidad productiva tanto si el daño es fortuito como si es por la actuación del propietario, aunque ésta sea lícita y aún exigible.

### **1.3.- La duración**

#### **1.3.1.- La prórroga general**

Dice el artículo 2.1 LARH que "los arrendamientos rústicos históricos, a los que se refiere el artículo anterior, que se hallen vigentes a la entrada en vigor de la presente Ley, quedan prorrogados hasta el 31 de diciembre de 1997". De este modo, la duración de la prórroga<sup>874</sup> de los distintos supuestos también se ha uniformado.

El establecimiento de una fecha determinada supone superar toda duda sobre la cuestión de la finalización de las prórrogas, y que se había planteado en las anteriores, a raíz de seguir un criterio de prórrogas por cierto número de años que no venía a coincidir con el de año agrícola tradicional<sup>875</sup>. Los arrendamientos rústicos históricos expiran con el fin del año natural de 1997, con independencia de su posible

---

<sup>873</sup> La STS de 21 de junio de 1985 realiza una interpretación flexible de esos requisitos (Carlos VATTIER FUENZALIDA, "Comentario de la STS de 21 de junio de 1985", CCJC, 1985, pp. 2.735-2.740).

<sup>874</sup> La STC de 4 de marzo de 1982 acepta la prórroga como un legítimo límite a la autonomía de la voluntad utilizable por el legislador, quien configura una modalidad contractual del arrendamiento rústico al regular aspectos relevantes de su contenido sustrayéndolos de la libre voluntad; además, este tratamiento diferenciado respecto a ciertos contratos y arrendatarios no atenta contra el principio de igualdad ya que da soluciones distintas a situaciones diversas, y es conforme a sustanciales exigencias valoradas por el legislador (Vid. Antonio CANO MATA, "Comentario de la STC de 4 de marzo de 1982", en *Doctrina civil del Tribunal Constitucional. Tomo I*, Ed. Edersa, Madrid, 1985, pp. 57-71).

<sup>875</sup> Sobre el año agrícola, Rafael RUIZ DE LA CUESTA CASCAJARES, "La interpretación del término 'año agrícola' en la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos", RCDI, 1990, pp. 1.009-1.051, y "El concepto de 'año agrícola' en los arrendamientos rústicos", RGLJ, 1977, t. 242, pp. 307-330.

continuación y adecuación, nuevamente, a los plazos de la legislación común o especial. Y por otro lado supone que la situación de cada tipo de arrendamiento respecto a las prórrogas anteriores, bien se debieran a tácita reconducción, bien a prórrogas legales que finalizaban en febrero del año 1992 o de 1996 en el caso de las concedidas por el artículo 99.6 LAR<sup>876</sup>, ya no tiene trascendencia.

Las prórrogas siempre se oponen a la seguridad de la relación jurídica y tanto el arrendatario como el propietario sufren la impaciencia de esa inseguridad, ya que para el arrendatario puede suponer el término de su derecho y para el propietario es una mera esperanza, que ha sido reiteradamente negada y truncada, de recuperar la finca con la finalización temporal del contrato. Ello a pesar de los elementos que se han contemplado en favor de uno como de otro, como la posibilidad de oposición a la misma mediante la recuperación de la finca por cultivo directo, la posibilidad de renuncia del arrendatario, la tácita reconducción o las prórrogas voluntarias, que introducen cierta flexibilidad en esas prórrogas forzosas.

Pero desde la LAR de 1980, y respecto de los arrendamientos históricos, ya no cabe decir que esa inseguridad sea predicable de la misma forma para ambas partes.

El arrendatario puede renunciar a su derecho de prórroga, siendo una manifestación concreta de la norma general contemplada en el artículo 6.2 CC. El artículo 25.2 LAR no recoge ninguna referencia al plazo o a la forma de realizarla, pero si atendemos a la regla recogida en el artículo 11 LAR, la prórroga sólo puede ser renunciada desde el momento en que pueda ser ejercitada y deberá de constar en documento público. Ello sucede una vez que ha terminado el período anterior, inicial o también de prórroga, del contrato y se ha iniciado el período de prórroga que se quiere renunciar. Si la renuncia no se produce en tiempo y forma, el contrato continúa por ministerio de la ley, y si a pesar de la renuncia el arrendatario permanece en el disfrute de la finca por quince días, entra en juego la tácita reconducción del

---

<sup>876</sup> En este caso se da una superposición de prórrogas. Precisamente por ello el grupo socialista rechazó una enmienda del grupo popular que pretendía establecer la prórrogas hasta diciembre de 1994, ya que en ese caso no se acomodaba a la situación de esos arrendamientos, prefiriendo una más amplia que abarcara a todos (Diario de sesiones del Senado, Comisión de Justicia, 9 de enero de 1992, nº 126, p. 2).



artículo 1.566 CC<sup>877</sup>.

Distinta es la figura de la denuncia del contrato a que se refiere también el artículo 25.2 LAR, donde equivocadamente se la califica de rescisión, ya que es de ejercicio libre en contraposición al regulado para el arrendador en los artículos 75 y 76 LAR. Es una expresión típica de la índole duradera del arrendamiento, si bien en ambas existe la voluntad unilateral del arrendatario de poner fin al contrato. La denuncia no exige forma determinada y puede ejercitarse tanto durante el plazo inicial como en período de prórroga. Por exigencia de buena fe, es un acto recepticio que precisa, además, de un plazo de preaviso de seis meses. Al respecto, es válida cualquier forma idónea de notificación que garantice un conocimiento fehaciente y oportuno de la misma<sup>878</sup>.

Por su parte, el propietario no tiene ninguna posibilidad de recuperar la finca hasta el fin de la prórroga, mientras que se pone en manos del arrendatario la posibilidad de que su derecho se convierta en propiedad efectiva truncando cualquier esperanza del propietario de recuperar la finca; es decir, la inseguridad plena de la prórroga recae exclusivamente sobre el propietario mientras el arrendatario puede decidir el futuro definitivo de la titularidad sobre la finca.

Ello nos lleva a analizar la cuestión relacionada de la posibilidad de que el propietario se oponga a la prórroga con motivo de recabar el cultivo directo<sup>879</sup>. Su fundamento es hacer que la figura de propietario y cultivador coincidan en la misma persona, por presumirse que la dedicación a la explotación de la tierra que se posee en propiedad, al fomentar la conservación y promoción de los bienes propios, es más

---

<sup>877</sup> VATTIER FUENZALIDA, "*La duración y la renta*", *cit.*, p. 679.

<sup>878</sup> VATTIER FUENZALIDA, "*La duración y la renta*", *cit.*, p. 680. Sobre la denuncia o receso de la relación obligatoria atendemos a la opinión de Luis DIEZ-PICAZO, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial II. Las relaciones obligatorias*, Ed. Civitas, Madrid, 1996, pp. 905-907.

<sup>879</sup> En la Ley de Reforma Agraria de 15 de septiembre de 1932, Base 5ª.12, se señala que "para todos los efectos de esta Ley, se entenderá que existe explotación directa cuando el propietario lleve el principal cultivo de la finca"; y en la Base 12ª, último párrafo, para conceder a los arrendatarios fincas que lleven en arrendamiento establece que "tendrán preferencia los que cultiven más esmeradamente".

adecuada para la economía agrícola<sup>880</sup>.

La LAR de 1935 preceptúa en su artículo 11 que el derecho de prórroga queda sin efecto "cuando el propietario de la finca, por sí o por su cónyuge, descendientes, ascendientes y hermanos, se proponga cultivarla o explotarla directamente"<sup>881</sup>, posibilidad matizada para los contratos anteriores a dicha ley en su DT 1ª y el Decreto de 23 de marzo de 1935. La Ley de 2 de junio de 1936 establece que "a los solos efectos de este artículo, se entenderá por cultivador directo únicamente a aquel que cultiva la finca con sus propios brazos o los de sus familiares" (artículo 11.2), para proteger a los propietarios que habían recuperado sus fincas y anular los desahucios de los demás propietarios. La Ley de 1940, para tal derecho de recuperación, se refiere en su artículo 4 a la explotación directa, en equivalencia a empresa agraria<sup>882</sup>. Es una vía de recuperación del propietario que podía y de hecho daba origen a abusos en los desahucios, por lo que surge una corriente de opinión que propugna la toma de medidas frente al abuso. Por ello, si bien el concepto de cultivo directo y personal surge en la Ley de 1942 para calificar a los contratos protegidos, tiene su aplicación práctica más relevante en la posibilidad del propietario de recuperar la finca para su cultivo, que si bien, y cara a la recuperación, en el artículo 4.4 se refiere únicamente al cultivo directo por el arrendador, los artículos 9<sup>883</sup>, 10 y DA 1ª y 2ª hacen referencia a la explotación directa y personal. Aun así, el plus añadido no se reputa suficiente a efectos de los contratos protegidos, y la Ley de 18 de marzo de 1944 exige al propietario que pruebe la racionalidad de su propósito para recuperar la finca con el fin de cultivarla directa y personalmente, amén de otros requisitos enumerados en su artículo 1. La Ley de 15 de julio de 1954 en su artículo 2 ratifica el cultivo directo y personal para que el propietario pueda oponerse a las prórrogas

---

<sup>880</sup> RODRIGUEZ-JURADO, *Comentarios, cit.*, p. 173; PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos, cit.*, p. 316; RODRIGUEZ-SOLANO, "La nueva prórroga", *cit.*, p. 537.

<sup>881</sup> BALLARIN MARCIAL, *Estudios, cit.*, pp. 102-103, sitúa en este momento, en que el concepto de cultivador directo se contrapone al de propietario ya que se gradúan derechos en razón de tal cualidad, el inicio de la discriminación profesionalista (se valora la circunstancia profesional de los sujetos) que continuará en la posterior legislación.

<sup>882</sup> Artículo 6: "se entenderá por explotación directa aquélla en que el propietario de la tierra asuma los riesgos totales de la empresa agrícola, sufragando los gastos a que la misma dé lugar".

<sup>883</sup> Respecto del cual hay que tener en cuenta la DT 1ª de la Ley de 16 de julio de 1949.

legales y recuperar la finca<sup>884</sup>. En el Reglamento de 1959, tras la regla general (artículo 11) del cultivo o explotación directa que exige el ejercicio de tal derecho, para los arrendamientos protegidos se recoge la necesidad del cultivo directo y personal junto al requisito de la racionalidad del propósito (artículos 87 y 88), con alguna especificación añadida en el caso de que sea especialmente protegido (artículos 94 y 95).

Tras esta breve reseña de los antecedentes inmediatos de la facultad del propietario para oponerse a las prórrogas legales por el motivo indicado, hay que señalar que el artículo 26 LAR recoge el derecho de recuperación por cultivo directo<sup>885</sup>, oponiéndose de este modo a las prórrogas legales mediante la notificación al arrendatario con antelación mínima de un año al comienzo de aquélla. Este artículo, como se puso de manifiesto en la discusión parlamentaria, ocupa un lugar central en el sistema de arrendamientos rústicos, ya que supone un punto de convergencia y moderación de las posiciones de las partes<sup>886</sup>. Además, el artículo 30 LAR establece que el propietario no puede ser privado de su derecho a recuperar la finca, salvo en el caso de que haya causa justificada y mediante pago del precio justo. Partiendo de estos mandatos equilibradores, se ha de tener en cuenta, respecto de los arrendamientos históricos y sus beneficios, el carácter restrictivo en la interpretación de los mismos, de "tal modo que la supresión del derecho de

---

<sup>884</sup> Sobre este aspecto de esta ley, decisiva para los arrendamientos rústicos protegidos especialmente, que derivarán muchos de ellos en históricos, *vid.* MUGA LOPEZ, *Arrendamientos*, *cit.*, pp. 54-62, y Francisco SOTO NIETO, *Arrendamientos rústicos protegidos*, Ed. Marfil, Alcoy, 1955, pp. 372-413.

<sup>885</sup> La ley no da el concepto de cultivo directo, pero parece que es un concepto no equiparable al profesional de la agricultura, ya que el propio artículo 26.1 LAR contraponen el cultivo directo del arrendador a la condición de profesional de la agricultura exigible en su caso a los descendientes. En este sentido, se sienta la doctrina de que, adquirido el compromiso por el arrendador de cultivar la finca directamente, no es preciso que demuestre su condición de profesional de la agricultura; la cualidad de profesional de la agricultura ha de tenerla, según el artículo 26.1 LAR, el descendiente del arrendador, no éste (*vid.* SSTs de 28 de enero de 1994, 12 de febrero, 16 de mayo de 1997, 9 de octubre y 7 de noviembre).

GIL-ROBLES y GIL-DELGADO (*Comentarios prácticos*, *cit.*, p. 112) se muestra partidario de entender como aplicable el artículo 11.5 del Reglamento de 1959 ("Se entenderá por explotación directa aquella en que el propietario de la tierra asuma los riesgos totales de la empresa agrícola, sufragando los gastos a que la misma dé lugar"); por contra, VATTIER (*La duración y la renta*, *cit.*, p. 681) cree que no es aplicable tal disposición. De todos modos el arrendador debe asumir la responsabilidad económica de la empresa agraria.

<sup>886</sup> Boletín Oficial del Congreso de los Diputados, Dictámenes de la Comisión de Agricultura sobre el proyecto de ley de arrendamientos rústicos, 10 de septiembre de 1980, nº 107, pp. 6.987-6.989.

recuperación hubiera debido ser expresa<sup>887</sup>. Sentada esta base, se reafirma este derecho y la vigencia del artículo 26 LAR en el artículo 99.2 y 6 LAR, respecto de los contratos recogidos en él, facultándose en ese supuesto concreto al arrendador para oponerse a las prórrogas del contrato cuando se comprometiera a cultivar directamente la finca arrendada. Respecto de los otros contratos que posteriormente se engloban en la categoría de históricos (artículo 98.1 y DT 1ª.3 LAR), el legislador, consciente de la incompatibilidad clara entre el derecho de acceso a la propiedad y la prórroga especial del caso de la DT 1ª.3 LAR, no establece nada al respecto, por lo que difícilmente es defendible el ejercicio del derecho de recuperación del propietario. La resolución de estos dos casos ha de responder a la normativa especial diseñada para ellos, que no recoge el derecho de oposición del propietario, y no a la norma general sobre esta materia del artículo 26 LAR.

El problema es determinar en el supuesto del artículo 99 LAR si el propietario, tras la entrada en vigor de la Ley de 12 de febrero de 1987 de prórroga y antes de la entrada en vigor de la otorgada en 1992, pudo ejercitar su derecho de recuperación de la finca para el cultivo directo, efectivo siempre que el arrendatario no haya ejercitado su derecho de acceso a la propiedad dentro del plazo legal, oponiéndose de esa forma a la nueva prórroga legal que cuajó en la LARH<sup>888</sup>. A favor se pueden esgrimir los argumentos antes citados. Pero en contra de tal derecho antes de la finalización de la prórroga de 1987 y de la prórroga otorgada por la LARH, como medida que evite el sometimiento a una nueva posible futura prórroga legal, se pueden aportar argumentos más convincentes<sup>889</sup>.

El artículo 26 LAR, que regula el derecho de recuperación, se refiere a las prórrogas establecidas en el artículo 25 LAR<sup>890</sup>, es decir, las prórrogas del régimen

---

<sup>887</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 65.

<sup>888</sup> Comentarios sobre esta cuestión en GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, cit., pp. 271-278; NAVARRO DELAGE, *"El derecho de adquisición forzosa"*, cit., p. 1.142; MARTINEZ VALENCIA, *Comentario*, cit., p. 511; AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios*, cit., p. 334; PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 64.

<sup>889</sup> Siguiendo la opinión de PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 65-66.

<sup>890</sup> El artículo 26.2 habla de "oponerse a cualquiera de las prórrogas", lo que parece indicar que engloba también a las legales especiales; pero, con una visión sistemática, hay que interpretarlo en el sentido dado en el

arrendaticio normal de la LAR; ello viene corroborado por el hecho de que el artículo 99.6 LAR se remite al artículo 26 LAR, ya que los contratos regulados en dicha disposición han pasado al régimen normal. Los contratos, si son sometidos a un régimen especial, ya en origen, ya posteriormente, como en el caso de los regulados en el artículo 99 LAR que son equiparados al resto de los históricos a partir de la Ley de prórroga de 1987, escapan del régimen normal, y, por lo tanto, del derecho de recuperación del arrendador. Este carácter especial se corrobora al dictarse la propia LARH en 1992. Por otro lado, partiendo del criterio finalista, la nueva Ley sustrae los arrendamientos históricos de la LAR, y les otorga unos beneficios, entre ellos el establecimiento de una nueva prórroga y el derecho de acceso a la propiedad, que no pueden quedar ineficaces por el derecho que concede la LAR al propietario para los supuestos normales de arrendamiento. El fin de ese derecho de recuperación, mantener el equilibrio en la relación jurídica, había sido roto ya desde la legislación precedente en los arrendamientos protegidos, y se mantiene en desequilibrio en los históricos, cuya extinción definitiva es precisamente el objetivo de la LARH.

### **1.3.2.- Situaciones especiales de continuación del arriendo**

La llegada de la fecha de finalización de la prórroga no implica la solución definitiva, ni la desaparición de los arrendamientos rústicos históricos, aun cuando no se proceda a otorgar una nueva prórroga, ya que la propia LARH prevé situaciones que van más allá de esa fecha. Conforme a la normativa vigente, el 31 de diciembre de 1997 al expirar la prórroga general termina el plazo para el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad. Pero puede haber, por un lado casos en los que quepa la posibilidad de una prórroga complementaria que instaura la propia LARH, y por otro, supuestos que queden sin resolver por la vía del acceso a la propiedad.

Se manifiesta, en definitiva, una técnica de continuación favorable también a los arrendamientos rústicos históricos, que no se extinguen únicamente por la llegada de la fecha marcada en un principio. Ello sin perjuicio de las otras posibilidades de extinción del contrato, como la expropiación forzosa, la pérdida de la condición de finca rústica u otras causas generales.

---

apartado primero que se refiere a las contempladas en el artículo 25. *Vid.* la STS de 10 de diciembre de 1997.

### 1.3.2.1.- La prórroga y el derecho de continuación por razones sociales

En relación al primer supuesto de continuación de los arrendamientos rústicos históricos, la prórroga complementaria instaurada hace referencia a dos situaciones diferentes, "por razones fundamentalmente sociales", según expresa la exposición de motivos de la ley, es decir, independientes de las razones de justicia distributiva que justifican el tratamiento del derecho de acceso a la propiedad y el derecho de indemnización al término del contrato.

En primer lugar nos encontramos con el caso de una prórroga en función de la edad del arrendatario: "finalizada la prórroga establecida en el apartado 1 del artículo anterior, si el arrendatario cultivador personal tuviere cincuenta y cinco años cumplidos a la entrada en vigor de la presente Ley, el arrendamiento se tendrá por prorrogado hasta que aquél cause derecho a la pensión de jubilación o de invalidez permanente, en su caso, en cualquiera de los Regímenes del Sistema de la Seguridad Social y, como máximo, hasta que cumpla sesenta y cinco años de edad, siempre que continúe siendo cultivador personal" (artículo 3 LARH). Es una continuación de la prórroga que opera en virtud de la ley. No existe una nueva prórroga, sino que en el caso que se contempla es una prórroga especial que se extiende más allá del establecido en el artículo segundo; es una excepción a la regla general. Por ello no cabe una renuncia de prórroga sino que únicamente es posible la denuncia de la misma.

Su objetivo es permitir a los arrendatarios que no ejerciten el derecho de acceso a la propiedad continuar con el arrendamiento hasta los límites que establece la norma. Ello está en consonancia con la cobertura económica que se prevé en el artículo 4 LARH. La cobertura, en el supuesto normal, sirve como compensación hasta que se encuentra un nuevo empleo o un nuevo contrato de arrendamiento. Sin embargo, la búsqueda es más gravosa para los agricultores-arrendatarios de más edad y menos capacidad de readaptación a la nueva situación<sup>891</sup>. El fin es loable en

---

<sup>891</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 69. En sentido semejante María del Carmen GOMEZ LAPLAZA, "Cultivador personal, jubilación y herencia", *Revista Jurídica de Castilla-La Mancha*, nº 19,

los casos en que el arrendatario sea realmente un profesional de la agricultura, dedicado preferentemente a las actividades agrarias, pero más discutible cuando el colono, a pesar de ser cultivador personal, viene dedicado a otras actividades que constituyen su principal medio de vida.

Los requisitos expresados en el precepto son que a la entrada en vigor de la LARH, 11 de febrero de 1992, el arrendatario tenga cumplidos 55 años, y que el 31 de diciembre de 1997 no haya alcanzado los 65, ni tenga derecho a la pensión de jubilación o de invalidez permanente. En esa última fecha debe seguir siendo arrendatario y, además, en concepto de cultivador personal. Ello excluye de la prórroga complementaria a los arrendamientos del artículo 1.1.a) en quienes no concurra esta última condición.

Por último, el hecho de que la LARH fomente la continuidad en la explotación hasta los 65 años, no está en contradicción con los objetivos de la PAC al impulsar el cese anticipado en la actividad agraria en favor de los jóvenes. Las normas comunitarias presentan carácter voluntario y no impuesto, con lo cual el Derecho civil, ante esta situación excepcional, asegura el derecho a continuar en la explotación, pudiendo optar en su caso el arrendatario por el cese voluntario<sup>892</sup>.

En segundo lugar, se prevé el derecho a continuar en el arrendamiento de la casa de labor cuando constituya la vivienda del arrendatario: "sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, si el arrendamiento comprendiere casa de labor en la que habitara el arrendatario, éste tendrá derecho, salvo que ésta fuera expropiada, a continuar en el arrendamiento de la casa de labor y en un 10 por 100 de la superficie total de las fincas arrendadas, a elección del arrendatario, con un máximo de una hectárea, hasta el fallecimiento de éste y el de su cónyuge que con él conviviere, pagando la renta pertinente que sea usual en el lugar para fincas análogas, sin que ésta pueda exceder de la que pague el arrendatario por la totalidad de las fincas

---

1994, p. 296.

<sup>892</sup> En este sentido PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 70-72.

arrendadas" (artículo 4.3 LARH). Esta vía, en los casos en que no se ejercite el derecho de acceso a la propiedad, parece que será muy utilizada por los arrendatarios de caseríos que incluyen la casa de labor donde generalmente habita el colono. Este es un derecho independiente del derecho a la compensación económica a que alude el párrafo 1 del citado artículo, y por tanto compatible con él.

Se pretende con ello garantizar el derecho a la vivienda, proclamado en el artículo 47 CE, de personas que han habitado toda una vida en esa casa de labor y que pueden encontrarse con dificultades para conseguir otra vivienda, en línea semejante a la que luego se sigue con los arrendamientos urbanos, donde también se garantiza ese derecho de vivienda en los contratos de la DT 2ª LAU. Puede ser criticable que una política social, en este caso de protección, no ya de la explotación agrícola, sino del derecho a la vivienda, se haga a costa del propietario y sin ningún coste público, pero semejantes medidas sociales se encuentran también en la legislación arrendaticia urbana. Supone además un indicio de reconocimiento de la importancia que ha tenido la vivienda en toda la regulación de los pequeños arrendamientos protegidos que, aunque no de manera explícita, tiende a evitar no sólo la desposesión de la tierra a los colonos, sino también de la vivienda que constituye su morada<sup>893</sup>.

Los requisitos de su aplicación son: que sea un arrendamiento histórico; que haya llegado al final de su prórroga, general o complementaria, sin que el arrendatario haya ejercitado su derecho de acceso a la propiedad; y que la casa de labor sea la vivienda o residencia habitual. Esta circunstancia va referida tanto al momento de la entrada en vigor de la ley, como al momento de la extinción del arrendamiento<sup>894</sup>.

El derecho del arrendatario consiste en continuar el arriendo sobre una porción

---

<sup>893</sup> LORENZO MERINO, *"El acceso a la propiedad rústica"*, cit., p. 17, señala que socialmente es positivo, pero que jurídicamente no deja de ser cuestionable. Por su parte, FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 58, opina que ese derecho que se concede al arrendatario "va más allá de toda justificación", ya que se da opción al arrendatario a continuar disfrutando de la casa de labor y tierras por una renta limitada, debido a la antigüedad de los contratos que se contemplan, y con una duración vitalicia para el arrendatario y su cónyuge, sin que se exija ninguna edad mínima, ni condición de cultivador personal, y todo ello aun cuando ya se ha percibido la tercera parte del valor de las fincas por dejar libres las mismas a requerimiento del propietario.

<sup>894</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 72-73.



del objeto originario. Es un derecho de opción, por cuya virtud el arrendatario tiene la facultad de imponer al propietario un nuevo contrato de arrendamiento, forzoso para éste, donde la propia LARH fija el objeto, la duración y la renta, partiendo del contrato anterior pero con criterios legales independientes de la situación original<sup>895</sup>.

De este modo, el objeto está formado por la casa y un diez por ciento de la superficie total de las fincas que tenía arrendadas, porción de tierra cuya elección, de entre las distintas fincas, queda en manos del arrendatario, y con el límite máximo, en su caso, de una hectárea.

La renta se fija de nuevo en función de la usual del lugar para fincas análogas, para lo cual se puede acudir al juez que revisará su justeza, aunque con el límite máximo de la total que pagaba anteriormente por todas las fincas<sup>896</sup>.

Su duración se extiende hasta el fallecimiento del arrendatario y de su cónyuge conviviente en el momento del fallecimiento de aquél. Es el hecho de la convivencia el que justifica la protección al cónyuge, dada la finalidad de la norma. Por ello, en los casos de separación o divorcio, hay que atender a las disposiciones referentes a la vivienda familiar establecidas legal y judicialmente. Aun cuando no exista convivencia, se aplica el artículo 4.3 LARH a pesar de que el arrendatario no habite en la casa, y la renuncia del arrendatario a ese derecho requiere el consentimiento del separado o divorciado si el uso de la vivienda le ha sido atribuido (artículo 96 CC). Al protegerse el derecho de vivienda, cabe plantearse su eventual aplicación a las parejas de hecho que demuestren la estabilidad de su convivencia, en línea con lo ya preceptuado a efectos de los arrendamientos de vivienda urbanos. Jurídicamente no cabe fundamentar la aplicación por analogía de la normativa especial de arrendamientos urbanos al tener carácter excepcional y por tanto de interpretación no extensiva. Sin embargo, una interpretación conforme a la realidad social reconocida por la

---

<sup>895</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 73; LORENZO MERINO, *"El acceso a la propiedad rústica"*, cit., pp. 17-18.

<sup>896</sup> La necesidad de imponer tal límite supone reconocer el desfase en la renta de los arrendamientos históricos, e indica claramente la independencia respecto del contrato anterior, ya que la renta, junto a la duración, es elemento esencial de toda relación arrendaticia.

jurisprudencia sobre la doctrina de la incidencia jurídica de las uniones de hecho no matrimoniales y el principio pro arrendatario pueden servir de base para su aceptación. No se hace referencia a ningún otro familiar, por lo cual no cabe más extensión que la expresada.

Partiendo de dichas condiciones, la ley no dice nada sobre el régimen jurídico a aplicar en lo no regulado por el artículo en cuestión. Es evidente que su origen se sitúa en un contrato de arrendamiento rústico, pero que a la luz de la finalidad del arrendamiento que se contempla, la vivienda, pudiera pensarse que es el régimen de la LAU la que debe regir supletoriamente. Lo más acertado parece que es entender que se trata de un arrendamiento especial, que se regula por el artículo 4.3 LARH, y supletoriamente, como los otros arrendamientos especiales, por el Código civil, ya que, reguladas la duración y la renta, el resto de la normativa de la LAR o de la LAU no parece que tengan entidad suficiente como cuerpo legal. Todo ello sin perjuicio de la aplicación analógica de algunas normas de esas leyes especiales. De todos modos, al ser un arrendamiento forzoso para el propietario, y otorgado en relación a la especial situación del arrendatario, no puede éste gozar de la facultad de subarrendar que otorga el artículo 1.550 CC, porque ello supone atentar contra el espíritu de la norma<sup>897</sup>.

Se plantea la cuestión de compaginar la aplicación del artículo 7.1 de la LAR con el artículo 4.3 LARH. Es decir, si la casa de labor tiene carácter urbano, la cuestión es si se ha de excluir ese caso de la medida del artículo 4.3 LARH. La finalidad de la norma es mantener al arrendatario en la vivienda hasta su fallecimiento, con independencia del carácter que se pueda atribuir al objeto de este nuevo contrato de arrendamiento. La norma especial que delimita el objeto prevalece sobre la aplicación del artículo 7.1 LAR.

### **1.3.2.2.- La tácita reconducción**

---

<sup>897</sup> En ese sentido, PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 74-75. FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 58, sostiene que "este tratamiento no está justificado y debía haberse acomodado, de mantenerlo, a la legislación arrendaticia urbana en cuanto a la casa de labor"; de ello deducimos que el autor es favorable, por lo menos, a no aplicar supletoriamente la legislación especial de arrendamientos urbanos.

En relación al segundo supuesto, cuando el arrendatario no ha ejercitado su derecho de acceso a la propiedad y ha finalizado el plazo de la regla general y en su caso la prórroga complementaria por razón de edad, el artículo 4 señala que la recuperación de las fincas por el propietario exige su requerimiento. Por lo tanto, o bien el propietario requiere la devolución de la finca, o bien, en el caso de que no exista tal requerimiento, el contrato sigue en vigor.

Según se desprende del artículo 4 LARH, el propietario, para poner fin al contrato al terminar el año agrícola en el que se extinga, debe ofrecer y abonar la tercera parte del valor de la finca conforme a las normas establecidas en aquella disposición; si, notificada la intención del propietario y ofrecida la compensación, el arrendatario no percibe la cantidad correspondiente antes de la finalización del año agrícola, "tendrá derecho a permanecer en la explotación de las fincas hasta la total percepción o consignación judicial de la cantidad que le corresponda" (artículo 4.2 LARH). Si al propietario no le interesa dar por extinguido el contrato, o no quiere abonar dicha compensación económica al arrendatario, el contrato sigue vigente.

La cuestión es si la continuación se produce en virtud de la prórroga legal que regula la LAR o por tácita reconducción. Estas son figuras distintas que operan frente a situaciones diferentes<sup>898</sup>. Son mecanismos diversos e incompatibles en el tiempo por cuanto donde hay prórroga no juega la tácita reconducción<sup>899</sup>. Pero la tácita reconducción es compatible con la prórroga legal como forma de continuación del arrendamiento una vez terminada aquélla<sup>900</sup>, según se desprende del artículo 83.1.b) LAR, donde se establece que "el arrendamiento se extingue y el arrendador podrá

---

<sup>898</sup> Siguiendo a PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos, cit.*, pp. 291-292, cabe decir que la tácita reconducción tiene su fundamento en el consentimiento tácito de los contratantes, supone un nuevo contrato, la facultad de recuperación de la finca es válida mientras dimana de la misma naturaleza de la tácita reconducción, y no tiene sentido proteccionista. Por contra, la prórroga legal es una facultad del arrendatario, no supone novación del contrato, el propietario tiene derecho de oposición y su espíritu es favorable a la defensa del arrendatario.

<sup>899</sup> Vid. Jacinto GIL RODRIGUEZ, "Comentario a la STS de 6 de noviembre de 1984, CCJC, nº 7, 1985, pp. 2.135-2.144.

<sup>900</sup> Vid. VATTIER FUENZALIDA, "La duración y la renta", *cit.*, p. 677.

instar el desahucio: (...) Por haber expirado el último período de prórroga legal, salvo que hubiere habido tácita reconducción, en cuyo caso ésta tendrá la duración establecida en el Código Civil".

En vista de las circunstancias en que se opera la finalización del plazo de duración, como última prórroga legal que otorga el legislador para poner fin a los arrendamientos históricos, la continuación del arriendo ha de ser por la fórmula de la tácita reconducción y no por la de otorgamiento de una nueva prórroga al arrendatario. De este modo y por medio de la tácita reconducción del CC, los supuestos en que el propietario no requiera la recuperación de la finca quedan encauzados en la vía que marca la definitiva extinción del contrato<sup>901</sup>.

### **1.3.3.- El fin de la prórroga y el año agrícola**

Si la cuestión de la duración y extinción del contrato es nítida, la duda surge en torno a la fecha del cumplimiento de la obligación del arrendatario de poner la finca a disposición del propietario. Con independencia de la facultad del arrendatario de continuar en la posesión de la finca hasta la satisfacción por el propietario al arrendatario de la indemnización contemplada en el artículo 4 LARH, y que será tratada más adelante, puede sostenerse que: bien esa obligación ha de cumplirse con la finalización de la prórroga; o bien el cumplimiento debe darse a la finalización del año agrícola correspondiente<sup>902</sup>.

El legislador no alude para nada al fin del año agrícola. Podía haber decidido que la finalización del contrato fuese el término del año agrícola de un determinado año. Pero se ha referido a la finalización del contrato en una fecha concreta y en su caso, determinable. Pero la finalización del contrato y la puesta de la finca a disposición del propietario pueden no coincidir en la misma fecha, y esta última obligación ha de cumplirse al finalizar el año agrícola corriente. Ello se deduce del

---

<sup>901</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 63-64.

<sup>902</sup> A favor de esta posición se manifiesta NAVARRO DELAGE, *"Ante la proximidad"*, cit., p. 4.

artículo 4.2 LARH, donde el derecho de permanencia por no abonar la compensación se inicia al finalizar el año agrícola, luego hasta esa fecha no existe la obligación de poner la finca a disposición del propietario.

## **2.- Personales**

### **2.1.- El arrendador**

En los arrendamientos rústicos históricos, y atendiendo a la larga vigencia de los mismos, es muy difícil que la figura del arrendador inicial coincida con la del propietario actual. Por ello, no procede entrar a analizar la capacidad para dar en arrendamiento, ni la posibilidad de contratar mediante representante voluntario o legal, ni plasmar toda la casuística de quien puede ser arrendador de una finca rústica<sup>903</sup>. Sin embargo, conviene reseñar que en el caso de que el arrendador únicamente tuviere la titularidad de un derecho real de goce sobre la finca, distinto de la plena propiedad, y salvo que el propietario concorra al otorgamiento del contrato, éste se extingue en el momento en que termine ese derecho de goce<sup>904</sup>. Esta es doctrina consolidada y la normativa arrendaticia vigente, al contrario que su predecesora, ni siquiera excluye expresamente, de los derechos otorgados por la LAR y la LARH, a los arrendatarios que contrataron con un no titular del dominio de la finca, por estimar que es una reiteración innecesaria<sup>905</sup>.

Así, siendo el derecho más típico de estos arrendamientos el de acceso a la propiedad, hay que atender a que éste afecta primordialmente al dominio de la finca, por lo que el arrendador actual ha de ser al mismo tiempo propietario, es decir, el arrendatario en todas las formas de acceso a la propiedad debe dirigirse contra el

---

<sup>903</sup> Como la realizada por Alfonso IBAÑEZ DE ALDECOA, "Quién puede ser arrendador de una finca rústica", Préter, 1955, pp. 36-47, 124-136, 223-232 y 442-451.

<sup>904</sup> LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho Civil III*, cit., p. 34; CASTAN TOBEÑAS, *Derecho Civil español II*, vol. II, cit., p. 53.

<sup>905</sup> En este sentido PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 100-102.

propietario y no contra el arrendador si éste es persona distinta.

El propietario apenas ha tenido oportunidad de demostrar que él mismo podía contribuir también a la función social de la propiedad agraria, al menos en el mismo nivel en que lo ha venido haciendo el arrendatario. Es decir, si es suficiente para el colono que haya mantenido la explotación, incluso a tiempo parcial, es difícil que el propietario haya podido recuperar la finca para su cultivo personal si sus opciones para ello eran únicamente las de una dedicación mixta o a tiempo parcial. Esta cuestión ha sido tratada en el desarrollo del elemento real de duración, donde la prórroga es el instituto central, y el derecho de recuperación del propietario para el cultivo directo un eventual motivo de oposición a aquélla.

## **2.2.- El arrendatario**

En los arrendamientos rústicos históricos también sería un supuesto demasiado excepcional la coincidencia entre el arrendatario contratante y el arrendatario actual. De ese parecer es el legislador cuando en la exposición de motivos habla del cultivo del arrendatario y sus ascendientes a lo largo de varias generaciones. Por ello, también sobra un análisis de la capacidad para contratar en origen. Aún así, el arrendatario, sea el contratante inicial o su continuador, ha tenido y tiene que mantener una serie de requisitos en su condición de agricultor.

Ser arrendatario requiere una caracterización especial, determinada por dos criterios: uno objetivo, como es el tope máximo de superficie arrendada de 500 hectáreas de secano y 50 de regadío (artículo 18 LAR)<sup>906</sup>; y otro subjetivo, por el cual ha de concurrir en aquél la cualidad de agricultor profesional (artículo 14 LAR).

Este concepto de profesional de la agricultura, que irrumpe *ex novo* en la

---

<sup>906</sup> A raíz de la LMEA cabe preguntarse si estos límites cuantitativos tienen sentido en la LAR cuando aquélla ha prescindido de ello tanto para las explotaciones familiares como para las explotaciones asociativas. Además, es una limitación de las posibilidades de expansión que puede lesionar el principio de la libertad de empresa del arrendatario.

vigente LAR, puede ser a su vez individual o colectivo. Es una condición cuya pérdida supone la extinción del arrendamiento o la resolución del mismo. Pero esta nueva cualidad requerida al arrendatario queda matizada por la de cultivador personal que se equipara al profesional individual. La originaria redacción del artículo 14 LAR da lugar a la necesidad de precisar ese concepto, labor que aborda la doctrina y la jurisprudencia profusamente.

La acreditación de tal condición es problemática en los agricultores individuales y/o familiares. Cuando son personas jurídicas basta acreditar su personalidad y que su objeto sea una explotación agrícola, pecuaria o forestal y eventualmente la comercialización de los productos obtenidos. Vistas las cualidades de los arrendamientos rústicos históricos en el territorio de Guipúzcoa y los antecedentes legales que dan origen a dicho tipo de arrendamiento protegido, los titulares de los contratos históricos son siempre personas físicas, por lo que nos atenderemos únicamente a ellas. Por otro lado, la categoría de cultivador personal sólo es aplicable a las personas físicas, pues su origen y las menciones legales a familiares y a enfermedad así lo denotan.

Conviene señalar además que, indudablemente, uno de los principales temas que en materia de arrendamientos rústicos ha tratado el Tribunal Supremo ha sido el de la condición del arrendatario como profesional de la agricultura o cultivador personal, ya que ello determina la aplicación de la ley especial o de los beneficios otorgados especialmente al cultivador personal.

### **2.2.1.- Antecedentes legales**

Si bien como fuente del concepto se apunta el Código civil italiano<sup>907</sup>, el

---

<sup>907</sup> Alberto BALLARIN MARCIAL, "Sobre el concepto de cultivo directo y personal", RDP, 1954, p. 281 y en *Estudios, cit.*, pp. 707-727; COSSIO y RUBIO, *Tratado, cit.*, p. 276; y Alfonso de COSSIO CORRAL, "El concepto de "pequeña empresa agraria" y la moderna legislación española", ADC, 1955, pp. 731-732. Ambos autores comparan el concepto recogido en el Derecho español con el sostenido en el Código italiano.

Concepto presente también en la legislación colonizadora y legislación sobre el patrimonio familiar y explotación familiar.

CAMPUZANO, "La ley de Arrendamientos rústicos", *cit.*, p. 196, señala que "el concepto de cultivador

precedente inmediato del concepto de cultivador personal de la LAR se encuentra en la propia legislación arrendaticia anterior. El concepto de cultivador directo surge en la Ley de 28 de junio de 1940, y el de cultivador directo y personal en la de 23 de julio de 1942, con el fin de determinar la posición jurídica de determinados arrendatarios que serán protegidos mediante prórrogas forzosas. Dichos conceptos aparecen de forma ocasional y con la finalidad de solucionar de modo escalonado el problema del vencimiento contractual de los arrendamientos rústicos, controlar la liquidación de los contratos vigentes en esas fechas y poner fin a la situación creada por las disposiciones prohibitivas de desahucios. Delimitan el ámbito del régimen de prórrogas contractuales instaurado a partir de entonces. Por tanto, son producto de circunstancias ocasionales y no de una meditada sistemática<sup>908</sup>.

Esas calificaciones son englobables dentro del concepto de agricultor profesional, si entendemos por tal a "quien habitualmente y en nombre propio, de modo individual o asociado, incorpora su trabajo, como medio de vida principal en el orden económico-social, a la actividad agraria organizada, esto es, a la empresa agraria", al no exigirse ninguna prevalencia sobre otras actividades<sup>909</sup>.

El Reglamento de 1959 establece que cultivador directo es aquella persona

---

directo contenido en el Reglamento de 23 de marzo de 1935, y que se considera como una originalidad del mismo, al exigir que el que pretenda ostentar el carácter de cultivador directo ha de labrar otras tierras en el mismo término municipal o ha de residir en él, no hace más que resucitar una idea abandonada, y que (...) figuraba, con toda expresión y con análogas características, en la Real Cédula de 1785".

Rafael GOMEZ-PAVON MARIN, *"Nuevas aspiraciones del derecho rural"*, RCDI, 1936, p. 268, propugna el acceso a la propiedad de los cultivadores directos, por la vía del crédito, "siempre que el solicitante reuniera las condiciones siguientes: ser casado, con hijos; gozar del diploma de buen labrador; certificado de primera enseñanza; no haber sido apremiados por débitos de entidades públicas por más de una vez; haber prestado servicio en el Ejército", es decir, recalca, por preferencia en la cita, el hecho familiar y la preparación para el cultivo.

<sup>908</sup> El criterio utilizado para delimitar el concepto, la cuantía de la renta, es circunstancial frente a criterios más objetivos como la extensión de la finca, calidad o forma de cultivo, y la no exigencia de la profesionalidad en el colono determina una protección inmerecida cuando éste tenga su medio fundamental de vida en actividades diversas de la agricultura. Al respecto, BALLARIN MARCIAL, *"Sobre el concepto de cultivo directo y personal"*, cit., pp. 292-293, y COSSIO CORRAL, *"El concepto de 'pequeña empresa agraria'"*, cit., p. 733.

<sup>909</sup> Juan José SANZ JARQUE, *Derecho Agrario*, Ed. Fundación Juan March, Madrid, 1975, p. 198.

Es la nota de la continuidad en la actividad agrícola el elemento base de la profesionalidad. Sobre este extremo Agustín LUNA SERRANO, *El patrimonio familiar (La Ley española de 15 de julio de 1952)*, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Roma-Madrid, 1962, p. 88, señala que "la actividad agrícola, sistemática y habitual del empresario labrador, constituye el primer elemento de su profesionalidad". Para CARRARA, *I Contratti agrari*, Turín, 1952, p. 37 (citado por BALLARIN MARCIAL, *"Sobre el concepto de cultivo directo y personal"*, cit., p. 285), la nota de profesionalidad en el pequeño agricultor queda patente por el hecho de que agote la mayor parte de su capacidad productiva en el cultivo.



que "asuma los riesgos totales de la empresa agrícola, sufragando los gastos a que la misma dé lugar" (artículo 11.5)<sup>910</sup>. No exige ni preferencia en la dedicación a las actividades agrarias, ni dedicación personal, sino únicamente que asuma para sí y directamente los riesgos totales de la empresa agraria. Este concepto como tal tiene su reflejo en el artículo 26.1 LAR.

El Reglamento de 1959 entiende por cultivador directo y personal aquella persona que realiza materialmente las operaciones agrícolas por sí "o por los familiares en su más amplio sentido que con él convivan bajo su dependencia económica, no utilizando asalariados más que circunstancialmente por exigencias estacionales del cultivo y sin que en ningún caso el número de obradas de estos asalariados exceda del 25 por 100 del total que sea necesario para el adecuado laboreo de la finca" (artículo 83.3)<sup>911</sup>. Este concepto se diferencia del de cultivador directo en que se da prevalencia al trabajo personal, y en que ese trabajo ha de ser propio y familiar, siendo excepcional el recurso al trabajo ajeno. Es decir, el trabajo agrícola ha de ser realizado materialmente por el titular o su familia<sup>912</sup>. Pero, ambos

---

<sup>910</sup> De la jurisprudencia que trata ese concepto, es de citar una de las últimas resoluciones, la STS de 14 de marzo de 1978 que viene a señalar resumidamente que ese concepto "significa el desarrollo de la explotación con medios económicos propios, pero no que las operaciones de laboreo y cultivo tenga que realizarlos personalmente el arrendador". De modo semejante, la STS de 17 de octubre de 1984 "define la explotación directa como aquélla en que el propietario de la tierra asume los riesgos totales de la empresa agraria sufragando los gastos a que la misma dé lugar, lo que significa el desarrollo de la explotación con medios económicos propios, pero no que las operaciones de laboreo y cultivo tenga que realizarlas personalmente". A efectos del vigente artículo 26.1 LAR, *vid.* STS de 5 de diciembre de 1995.

<sup>911</sup> Carlos VATTIER FUENZALIDA, *Concepto y tipos de empresa agraria en el Derecho español*, Ed. Colegio Universitario de León, León, 1978, p. 155, indica que este artículo "establece una limitación indirecta del tamaño de la explotación agraria", pero que, por su carácter excepcional, no puede ser entendido en forma extensiva y por lo tanto no es un elemento esencial del cultivador directo y personal la reducida dimensión de su explotación.

De la misma opinión son Federico RODRIGUEZ SOLANO, *Arrendamientos privilegiados o protegidos*, Prétor, 1954, pp. 412-413; y PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, *cit.*, p. 137, quienes entienden que la expresión "bajo la dependencia económica" es sinónimo de formando unidad económica.

SOTO NIETO, *Arrendamientos*, *cit.*, p. 200, por contra, no es partidario de tal equiparación, y ve más acertado lo sostenido por BALLARIN al mantener una solución apoyada en criterios de prevalencia, de modo que por lo menos la mayor parte de los medios de subsistencia se deriven para el cooperador del contrato de arrendamiento. Según BALLARIN MARCIAL, *"Sobre el concepto de cultivo directo y personal"*, *cit.*, p. 287, el criterio de la dependencia económica obliga a diferenciarlo del familiar asalariado, para lo cual habrá que seguir el criterio de la prevalencia en la obtención de los medios ordinarios de subsistencia del cooperador de su condición de asalariado o simple dependiente del titular.

<sup>912</sup> RODRIGUEZ-JURADO, *Comentarios*, *cit.*, p. 104, expone que la explotación directa "no requiere que el titular de la explotación realice trabajos materiales en la misma, ni que esté presente en la finca, ni siquiera que dirija aquélla técnicamente, pues puede encomendar esa dirección a otra persona, e incluso, delegar la administración. Lo que caracteriza a la explotación directa es el principio fundamental, según el cual, el propietario de la tierra tiene que asumir los riesgos totales de la empresa agrícola y sufragar los gastos a que ella dé lugar. Es

son conceptos que "relacionan activamente la idea de empresa y el concepto de contrato"<sup>913</sup>, aunque con la diferencia de que en el contrato de arrendamiento ya no es suficiente constituir una empresa para considerar inmediata la explotación de las tierras, sino que es necesaria la aplicación de la actividad corporal al laboreo de las fincas<sup>914</sup>.

Además, el artículo 83.1 del Reglamento de 1959 da a entender que el arrendatario que sea cultivador directo y personal normalmente no puede cultivar una finca por la que pague como renta una cantidad superior a los 40 quintales métricos de trigo<sup>915</sup>; esto es, ese límite puede ser entendido como un aspecto económico que lleva implícita la valoración del trabajo susceptible de ser absorbido por el cultivador directo y personal.

Parte de la concepción más amplia de familiar, y de cuyas acepciones hay que escoger el significado más extenso<sup>916</sup>. Es obvio que, si la ley habla de familiares en su más amplio sentido, ello no se compagina con ninguna limitación al grado de parentesco, y que ha de extenderse tanto a los consanguíneos como a los parientes por adopción y afinidad<sup>917</sup>, porque lo importante para el legislador no es el parentesco en sí, sino los requisitos que lo complementan de convivencia y dependencia económica. Por ello, partiendo de esa imprecisión legal, algunos autores se plantean la cuestión en relación a los criados. Hay autores que los incluyen<sup>918</sup>, ya que la nota

---

decir, la responsabilidad económica concentrada en la persona de dicho titular". MUGA LOPEZ, *Arrendamientos*, cit., p. 21, sostiene también que "el término directo hacía referencia a la asunción de los riesgos de empresario y el término personal a la actividad manual del arrendatario empleada en el cultivo de la tierra arrendada".

<sup>913</sup> MOZOS, *Estudios de Derecho Agrario (segunda serie)*, cit., p. 137

<sup>914</sup> GARCIA ROYO, *Tratado*, cit., p. 81; Francisco SOTO NIETO, "En torno a la Ley de 15 de julio de 1954 sobre Arrendamientos rústicos protegidos", RGD, 1954, p. 643.

<sup>915</sup> Artículo 83.1: "son arrendamientos protegidos aquellos en los que la renta anual se regula por una cantidad de trigo que no exceda de 40 quintales métricos y, además, el cultivo se realiza por el arrendatario de modo directo y personal". Vid. SANZ JARQUE, *Derecho Agrario*, cit., p. 202.

<sup>916</sup> SOTO NIETO, *Arrendamientos*, cit., pp. 194-195.

<sup>917</sup> La doctrina es unánime en este punto. Vid. Manuel HIDALGO, *Suma de arrendamientos rústicos*, Ed. Reus, Madrid, 1950 (2ª ed.), p. 464.

<sup>918</sup> GARCIA ROYO, *Tratado*, cit., pp. 83 y 365; SOTO NIETO, *Arrendamientos*, cit., p. 195.

esencial del concepto es la dependencia económica y la convivencia en sentido amplio. Otros, por el contrario, los excluyen<sup>919</sup> porque el concepto de familiar exige un vínculo de consanguinidad o afinidad que deja fuera por sí a los criados, siendo más propio englobarlos dentro de la relación laboral, aunque se admite en tal calificación la figura del acogimiento altoaragonés<sup>920</sup>. La posición ecléctica, opta por analizar cada supuesto de modo que la delegación del trabajo no sea caprichosa limitándose el arrendatario a la dirección de la explotación<sup>921</sup>.

La ayuda de los familiares no implica que el titular pueda desatender la explotación. El espíritu del mandato obliga al arrendatario a dirigir personalmente la explotación y participar en el trabajo material, aunque en la realización de las labores pueda obtener ayuda de los familiares, y salvo que se vea impedido para ello por algún motivo material fundado. La participación de los familiares se establece como una colaboración natural y obligada en razón de las relaciones familiares, debido a la dependencia del titular del arrendamiento y para la subsistencia del interesado y su familia colaboradora<sup>922</sup>.

En todo caso, ya hemos indicado que es requisito esencial en el cultivo directo y personal la prevalencia del trabajo propio y familiar sobre el extraño, aunque éste, como es obvio, no ha de concurrir necesariamente. La necesidad de asalariados es cuantificada por la ley, pero esos porcentajes presentan dificultades probatorias

---

<sup>919</sup> PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, cit., p. 137; BALLARIN MARCIAL, "Sobre el concepto de cultivo directo y personal", cit., p. 286; RODRIGUEZ SOLANO, "Arrendamientos privilegiados", cit., p. 411; MUGA LOPEZ, *Arrendamientos*, cit., p. 24; Angel SANTOS PASTOR, *Propietarios, colonos, inquilinos, Tomo I. Arrendamientos rústicos*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1966 (4ª ed.), p. 220.

<sup>920</sup> Ildelfonso BELLON GOMEZ, *Arrendamientos rústicos*, Madrid, 1950, p. 22, se refiere a los acogidos a la casa según el Derecho aragonés. En ese sentido LUNA SERRANO, *El patrimonio familiar*, cit., pp. 95-97, considera familiar al casado para la casa que convive con los padres y en consecuencia a su cónyuge e hijos, e incluso más allá comprende a otras personas ligadas por vínculos generalmente de sangre y que conviven en razón de la actividad común agraria.

<sup>921</sup> RODRIGUEZ-JURADO, *Comentarios*, cit., pp. 96-97.

<sup>922</sup> RODRIGUEZ-JURADO, *Comentarios*, cit., p. 94; GARCIA ROYO, *Tratado*, cit., p. 83; PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, cit., p. 137; RODRIGUEZ SOLANO, "Arrendamientos privilegiados", cit., p. 410; MUGA LOPEZ, *Arrendamientos*, cit., p. 22; SOTO NIETO, *Arrendamientos*, cit., pp. 191-204, quien pone mayor acento sobre la necesidad de la realización material de las operaciones agrícolas; CASAS-MERCADE, *Arrendamientos*, cit., pp. 512-513.

evidentes. Además, puede llevar a que en ese límite se utilicen asalariados dentro de la capacidad de la finca, pero no sea aprovechada con la intensidad adecuada a su justo cultivo<sup>923</sup>.

Por otro lado, el concepto de "cultivador", manifestado posteriormente en expresiones como realización de las "operaciones agrícolas" o "laboreo" de la tierra, no encaja bien con las explotaciones ganaderas. De todos modos, y salvo que la actividad ganadera esté totalmente desvinculada de fincas concretas, esa actividad se encuentra vinculada y apoyada en una finca en la cual se realizan operaciones propiamente agrarias para el mantenimiento del ganado. Sin embargo, su encuadre en los arrendamientos protegidos es corroborado por la Ley de 15 de julio de 1954<sup>924</sup>.

## **2.2.2.- El concepto de profesional de la agricultura**

### **2.2.2.1.- El concepto en la LAR de 1980 según su redacción original**

La profesionalidad del agricultor es una exigencia de la LAR que condiciona la posibilidad de ser arrendatario. Es una condición indispensable para llevar una finca rústica en arrendamiento sometido a la legislación especial. El artículo 14.1 LAR establece que "sólo pueden ser arrendatarios y, en su caso subarrendatarios de fincas rústicas los profesionales de la agricultura". Con esta finalidad, y respecto de las personas físicas, el artículo 15 LAR decía que "se entiende por profesional de la agricultura a los efectos de esta Ley: a) La persona natural, en la plenitud de sus derechos civiles o emancipado o habilitado de edad que se dedique o vaya a dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupe de

---

<sup>923</sup> SOTO NIETO, *Arrendamientos*, cit., p. 204. Ramón FERRAN POCH, "Concepto positivo de 'cultivo directo y personal' en la Legislación de Arrendamientos rústicos", ADC, 1950, pp. 721-724, cree que el "adecuado laboreo" implica que el arrendatario, para mantener su carácter de protegido, ha de realizar el setenta y cinco por ciento de los trabajos necesarios de los normalmente exigibles para que la finca pueda estar cultivada en forma adecuada. También plasma tal postura RODRIGUEZ SOLANO, "Arrendamientos privilegiados", cit., p. 413.

SOTO NIETO, *Arrendamientos*, cit., p. 194, interpreta que esa referencia al adecuado laboreo no es exigencia, y que en su caso la deficiencia de la intensidad productiva tiene salida por la vía de la resolución en razón del abandono parcial del cultivo.

<sup>924</sup> RODRIGUEZ SOLANO, "Ambito de aplicación", cit., p. 753; PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, cit., p. 138.

manera efectiva y directa de la explotación".

Esta exigencia es una de las principales innovaciones que introduce la LAR y sobre la cual incluso se planteó su posible inconstitucionalidad<sup>925</sup>.

Conviene subrayar que el legislador muestra un interés particular por el término "profesional de la agricultura". Primeramente exige tal condición para ser arrendatario, y seguidamente lo define. En otro caso, se hubiera limitado a decir que sólo puede ser arrendatario la persona que se dedique preferentemente a actividades agrarias y se ocupe de manera directa y efectiva de la explotación. De este modo, puede decirse que la profesionalidad exige al arrendatario, además de los requisitos del artículo 15 a), la exteriorización de la profesión agraria, quedando centrado el problema en la búsqueda de los medios de exteriorización, es decir, realización de actos que evidencian que una persona es profesional de la agricultura<sup>926</sup>.

Con este concepto de profesional de la agricultura se quiere superar el sistema clásico de agricultura tradicional y de subsistencia, y ordenar el régimen agrario en torno a la agricultura empresarial, donde el agricultor incorpora su trabajo habitualmente y como modo principal de vida a la actividad y empresa agraria; y se busca estabilizar la totalidad de la empresa sobre la explotación de la finca arrendada<sup>927</sup>. Es decir, su fundamento obedece al interés general de articular explotaciones de orientación empresarial, que busquen la máxima eficacia y rentabilidad en el cultivo, de modo que la cualificación incremente también la calidad del producto, derivando de ello, además, una vinculación efectiva del sujeto a la tierra que cultiva<sup>928</sup>.

---

<sup>925</sup> Sobre esos dos aspectos *vid.* Jesús ESTRUCH ESTRUCH, "El profesional de la agricultura y el cultivador personal en la Ley de Arrendamientos Rústicos. Reflexiones en torno a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias", RGD, 1995, pp. 12.987-12.988, y las citas ahí mencionadas.

<sup>926</sup> Asunción MARIN VELARDE, "El profesional de la agricultura en la vigente Ley de arrendamientos rústicos", La Ley 1985-4, pp. 1.241-1.243, dice que "la profesionalidad agraria implica en el arrendatario la concurrencia de algún otro requisito, es decir, complementa los que ya son necesarios en virtud del art. 15 a)".

<sup>927</sup> Juan José SANZ JARQUE, "La profesionalidad del agricultor, nuevo requisito para ser arrendatario", REAS, nº 117, 1981, pp. 204-207 y 222.

<sup>928</sup> En este sentido se justifica la novedad de este requisito en la exposición de motivos del Proyecto de Ley.

Propiamente ha de tratarse de una persona natural que se dedique preferentemente a la actividad agrícola, dirigiendo y asumiendo los riesgos empresariales de la misma<sup>929</sup>. Ha de tratarse de una persona física o natural en el sentido de que la profesionalidad es consecuencia del trabajo, y éste es inherente a la persona humana para el logro de su plena realización y satisfacción de sus necesidades. La profesionalidad atribuida a las personas jurídicas no es otra cosa que extender a las mismas el carácter de agricultor profesional de sus socios<sup>930</sup>.

Por lo tanto, el primer requisito es la capacidad de obrar, ser persona mayor de edad o emancipada (artículos 319, 321, 322 y 323 CC), no pudiendo estar incurso en ninguna incapacidad legal. Sobre la incapacidad legal, hay que tener en cuenta que tras la Ley de 24 de octubre de 1983, de reforma del CC en materia de tutela, el artículo 210 CC permite que la incapacitación sea graduable, por lo que podría presentarse algún supuesto donde es razonable la duda sobre la posibilidad de que al incapacitado se le pueda reconocer la condición de profesional de la agricultura<sup>931</sup>.

El segundo requisito del concepto es la dedicación a actividades agrarias, en cuanto dicha actividad es el elemento caracterizador de la materia agraria, entendida en sentido amplio, esto es, incluyendo también las actividades pecuarias y forestales<sup>932</sup>. Ha de ser la actividad principal, que puede llevar consigo otras

---

MASA ORTIZ, "*Líneas generales*", *cit.*, p. 48; MARIN VELARDE, "*El profesional de la agricultura*", *cit.*, p. 1.244.

<sup>929</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, *cit.*, p. 79. Recoge de este modo el concepto de cultivador directo y efectivo que se corresponde con el concepto de explotación directa del artículo 11.5 del Reglamento de 1959.

Conforme también con el artículo 2 a) de la Ley de 24 de diciembre de 1981 del estatuto de la explotación familiar agraria, hoy derogada por la LMEA.

<sup>930</sup> SANZ JARQUE, "*La profesionalidad del agricultor*", *cit.*, p. 211. Define al profesional de la agricultura como "la persona natural, que con capacidad civil plena, emancipado o habilitado de edad, incorpora su trabajo como medio principal de vida a la actividad y a la empresa agraria, de modo personal o directo, en nombre propio o ajeno y con habitualidad, bien lo haga individualmente o de forma agrupada en cooperativas o sociedades agrarias".

<sup>931</sup> Ana María SANZ VIOLA, "*El profesional de la agricultura y el cultivador personal en la Ley de arrendamientos rústicos: delimitación de conceptos y orientaciones jurisprudenciales*", AC, 1988-2, p. 2.741.

<sup>932</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, *cit.*, pp. 77-78; MARIN VELARDE, "*El profesional de la agricultura*", *cit.*, p. 1.231; COBACHO GOMEZ, *Estudios*, *cit.*, p. 40; AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios*, *cit.*, p. 72; SANZ VIOLA, "*El profesional de la agricultura*", *cit.*, p. 2.741.

La STS de 26 de enero de 1981 declara que el término "cultivo" es común para referirse a la explotación agrícola, pecuaria o forestal. Actualmente, la LMEA define en su artículo 2 la actividad agraria como "el conjunto de

actividades accesorias, complementarias y conexas<sup>933</sup>. El desarrollo de la actividad agraria está implícito en el concepto de explotación, idea presente cuando se preceptúa que el objeto del arrendamiento rústico es la cesión de fincas para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, y cuyo incumplimiento es causa de resolución del contrato según recoge el artículo 75.3 LAR; es decir, el arrendatario es titular de una explotación agrícola, y no de una simple finca, lo cual implica necesariamente actividad. El destino pecuario y forestal también requiere actividades de explotación<sup>934</sup>. En definitiva, la actividad de carácter agrario debe consistir en realizar los aprovechamientos de las fincas cedidas en arrendamiento que entren dentro del ámbito de la LAR.

A su vez, la caracterización del requisito de la dedicación a actividades agrarias se realiza a través de dos nuevos condicionantes: la dedicación preferente a las actividades agrarias y la exigencia de ocupación efectiva y directa. Por tanto, la determinación del concepto depende del significado de esas dos expresiones.

La filosofía que mueve este nuevo concepto en la LAR, exigiendo al arrendatario la condición de profesional de la agricultura, consiste, según se recoge en pronunciamientos jurisprudenciales, "en centrar la profesionalidad en la dedicación preferente a las actividades agrícolas, más que en la capacidad personal para realizar las faenas o tareas propias de una explotación agraria"<sup>935</sup>. Esa es la base principal del concepto en la originaria redacción de la LAR de 1980.

La alusión a la preferencia implica ya de por sí, en primer lugar, aceptar que no se impide al arrendatario la posibilidad de que se dedique al mismo tiempo a cualquier otra actividad, esto es, no es necesaria la exclusividad, por lo que dentro de ese concepto de profesional de la agricultura se admite la dedicación a otras actividades

---

trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales".

<sup>933</sup> MARIN VELARDE, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 1.231; SANZ VIOLA, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 2.741.

<sup>934</sup> SSTs de 30 de noviembre de 1988 y 16 de junio de 1992.

<sup>935</sup> SSTs de 20 de febrero de 1989 y 26 de febrero de 1992.

no agrarias siempre que la ocupación en la actividad agraria sea preferente y se lleve la explotación de forma efectiva y directa<sup>936</sup>.

La norma no ofrece ningún criterio que permita delimitar el grado de preferencia que ha de concurrir en el agricultor. La preferencia en la dedicación puede venir referida bien a un criterio temporal, atendiendo al mayor tiempo dedicado a las actividades agrarias, o bien a un criterio económico, según el mayor rendimiento económico de las actividades agrarias respecto de las otras a que pueda dedicarse. Ambos criterios fueron mencionados en fase de discusión del proyecto y de enmiendas<sup>937</sup> sin que prosperase ningún intento de plasmación positiva de un criterio delimitador de la preferencia. Se deja su definición en manos de los órganos jurisdiccionales, a través de la aplicación efectiva de la ley. En general, la doctrina no se decanta por ninguno de los dos criterios y remite la delimitación de la preferencia al análisis de los elementos que concurren en cada caso concreto sin dar reglas de carácter general: tiempo, dimensión, naturaleza de los bienes producidos, capacidad del arrendatario, rentabilidad, tipo de trabajo<sup>938</sup>.

Además de preferente, la ocupación en la explotación ha de ser efectiva y directa. La dedicación directa implica llevar la explotación bajo su riesgo y responsabilidad con medios económicos propios<sup>939</sup>, nota esencial del empresario, en este caso de tipo agrícola. Pero esta idea de la explotación efectiva y directa no es

---

<sup>936</sup> CORRAL DUEÑAS, *"La nueva Ley"*, cit., p. 609; MARIN VELARDE, *"El profesional de la agricultura"*, cit., pp. 1.239-1.240; SANZ VIOLA, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 2.741, indica que la actividad agrícola siempre ha de ser la principal.

<sup>937</sup> Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, I Legislatura, Serie A: Proyectos de Ley, nº 28-I, 28 de noviembre de 1979, Dictamen de la Comisión, p. 64/18. Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados, nº 106, 9 de septiembre de 1980, pp. 6.949-6.953.

<sup>938</sup> MARIN VELARDE, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 1.241; SANZ VIOLA, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 2.741; MARTINEZ VALENCIA, *Comentario*, cit., p. 97.

NAVARRO DELAGE, *"Ante la proximidad"*, cit., p. 2, para determinar el carácter preferencial de la dedicación a actividades agrarias, se decanta por medir la preferencia en razón del tiempo de ocupación, rechazando expresamente el criterio del beneficio obtenido. Angel SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, "A propósito de la Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1997", RDAA, nº 31 (1997), p. 60, opina que "dedicarse preferentemente a actividades de carácter agrario y ocuparse de manera efectiva y directa de la explotación significa estar más dedicado a esta actividad que a otra que sea muy secundaria y nunca impeditiva de la actividad agraria que es la principal, sin que necesariamente ésta haya de realizarse de modo inmediato, fundiéndose el hombre con la tierra sin intermediario alguno".

<sup>939</sup> STS de 17 de octubre de 1984.



equiparable plenamente con la de cultivador directo de la legislación anterior, ya que no cabe considerar que el concepto de cultivador directo implicase la profesionalidad. Se exige hoy, además, el requisito de ser explotador o cultivador efectivo<sup>940</sup>. De este modo, aparte del aspecto patrimonial de asumir los riesgos de la empresa (ocupación directa), se requiere, como un plus añadido, la dirección de la explotación y vinculación a la misma, lo que lleva a la mayoría de la doctrina a identificar al profesional de la agricultura con el empresario agrícola<sup>941</sup>.

La ocupación efectiva y directa no implica que se deban realizar materialmente las tareas agrarias por el propio arrendatario, quien de forma mediata puede preocuparse de la explotación a la cual está vinculado mediante el desarrollo de las labores con medios económicos propios sin necesidad de ejecutar por sí mismo las labores agrarias. Por ello, es nota propia del profesional de la agricultura la posibilidad de contratar asalariados que realicen las faenas agrícolas, ya que lo esencial del concepto perfilado es su responsabilidad empresarial<sup>942</sup>.

Asimismo, hay que destacar de este concepto legal la relevancia de la expresión "que se dedique o vaya a dedicarse", ya que otorga efectos jurídicos a la mera intención no plasmada en hechos concretos, "una anticipación legal que concede plenos efectos actuales a lo que tan sólo es un proyecto"<sup>943</sup>, tal y como se

---

<sup>940</sup> VATTIER FUENZALIDA, *Concepto y tipos de empresa agraria*, cit., p. 162, lo define como "aquel empresario agrícola que se dedica de forma principal a la actividad agraria, con una profesionalidad de grado más intenso, que no llega, sin embargo, a la exclusividad, y al que puede serle exigible residir, si no en la misma explotación agraria, en un lugar cercano a ella".

<sup>941</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, cit., p. 79; COBACHO GOMEZ, *Estudios*, cit., p. 41; SANZ VIOLA, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 2.742; MARTINEZ VALENCIA, *Comentario*, cit., p. 97; AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios*, cit., p. 73.

Como indica MOZOS, *"La nueva Ley"*, cit., p. 105, es un "matiz puramente 'profesional', que aunque no alude para nada a dedicación o habitualidad, indica una cierta actitud o mentalidad que se traduce en comportamientos, reacciones, soluciones que, a pesar de la diversidad de agriculturas, cabe encontrar en un agricultor. Algo parecido al 'uso de buen labrador', que es un 'uso' profesional o del tráfico jurídico, y que ha sido utilizado de siempre por nuestras leyes". En este sentido, como referencia similar, el artículo 88.1.2 del Reglamento de 1959 habla de "capacidad de labrador".

Por contra, NAVARRO DELAGE, *"Ante la proximidad"*, cit., p. 2, sostiene que el calificativo "efectiva" no añade nada nuevo al requisito de la explotación "directa", con lo que el requisito comentado se equipara al recogido en la legislación precedente y su interpretación jurisprudencial.

<sup>942</sup> Teodora F. TORRES GARCIA, *"Comentario a la STS de 30 de diciembre de 1985"*, CCJC, nº 269, 1986, p. 3.384; GOMEZ LAPLAZA, *"Cultivador personal"*, cit., p. 293.

<sup>943</sup> MARTINEZ VALENCIA, *Comentario*, cit., p. 99. MARIN VELARDE, *"El profesional de la agricultura"*, cit., pp.

autorizaba también al propietario que tuviese propósito de cultivar directamente la finca y oponerse así a la prórroga del contrato.

### **2.2.2.2.- El concepto tras la Ley de 4 de julio de 1995 (LMEA)**

El concepto de profesional de la agricultura, que acaba de exponerse, ha sido matizado tras la modificación introducida por la Ley de 4 de julio de 1995, de modernización de las explotaciones agrarias. La DF 1ª de esta Ley, por la que se modifica el artículo 15 LAR, dice: "se entiende por profesional de la agricultura a los efectos de esta Ley: a) La persona mayor de edad o emancipada que se dedique o vaya a dedicarse a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación, como agricultor profesional, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del artículo 2 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias (...)".

Por su parte, el artículo 2.5 LMEA, entiende por "agricultor profesional, la persona física que siendo titular de una explotación agraria, al menos, el 50 por 100 de su renta total la obtenga de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria realizada en su explotación no sea inferior al 25 por 100 de su renta total y el tiempo de trabajo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea superior a la mitad de su tiempo de trabajo total".

---

1.245-1.248, tras estudiar la interpretación de la expresión "vaya a dedicarse" bien como requisito de validez previo a la perfección del contrato de arrendamiento, o bien como deber jurídico derivado del contrato de arrendamiento, concluye que la condición de profesional de la agricultura no es previa al contrato ni exigible para la validez del mismo, sino que "la figura que la Ley crea se manifiesta tras la celebración del contrato en su fase de ejecución, porque es entre los deberes y obligaciones emanados del contrato donde hemos de situar precisamente el de devenir profesional de la agricultura por parte del arrendatario rústico". Sigue la misma línea de interpretación NAVARRO DELAGE, *"Ante la proximidad"*, cit., p. 2, para quien el arrendatario que se proponga dedicarse a las actividades agrarias debe realizar las actuaciones precisas "sin dilación y en tiempo razonable para que su actividad agraria sea preferente". Además, pone de relieve la contradicción que supone exigir que sólo los profesionales de la agricultura pueden ser arrendatarios y requerir para ser profesional la ocupación efectiva y directa; en realidad, en el momento de concertar el contrato no se exige ser profesional de la agricultura ya que el requisito de la ocupación directa y efectiva se ha de cumplir tras entrar en el arrendamiento, aunque se entienda que el arrendatario que entra posteriormente en la explotación directa y efectiva de la finca era profesional de la agricultura al tiempo de concertar el contrato.

A esos efectos, es titular de la explotación "la persona física o jurídica que ejerce la actividad agraria organizando los bienes y derechos integrantes de la explotación con criterios empresariales y asumiendo los riesgos y responsabilidades civil, social y fiscal que puedan derivarse de la gestión de la explotación" (artículo 2.4 LMEA); es el simple empresario, sin connotaciones de profesionalidad, y que coincide en gran medida con el concepto de cultivador directo. Y se consideran actividades agrarias "el conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales" (artículo 2.1 LMEA)<sup>944</sup>; éstas actividades deben ser consideradas como principales, ya que, en contraposición, "se consideran actividades complementarias la participación y presencia del titular, como consecuencia de elección pública, en Instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre que éstos se hallen vinculados al sector agrario, las de transformación y venta directa de los productos de su explotación y las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, al igual que las turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación" (artículo 2.5 LMEA)<sup>945</sup>.

La necesidad de modernizar la agricultura dentro de la economía de mercado impone arbitrar un nuevo y adecuado concepto de profesional de la agricultura, poniendo acento en la dedicación habitual y principal modo y medio de vida del agricultor<sup>946</sup>. El carácter, no ya sólo empresarial, sino profesional de los sujetos agrarios, debe atribuir un *status* de derechos y deberes que impulsan la actividad

---

<sup>944</sup> CORRAL DUEÑAS, "Comentarios a la LMEA", *cit.*, p. 1.776, estima que la delimitación que de modo positivo se realiza no es tan sencilla, ya que en la actualidad se relacionan esas actividades con la alimentación y las de conservación de la naturaleza también piden su atención dentro de esta esfera.

<sup>945</sup> De esas tres actividades, las que más problemas de interpretación puede plantear son las actuaciones conexas y, más que complementarias, accesorias a la agricultura (BALLARIN MARCIAL, "Introducción y crítica", *cit.*, p. 10) y que son la transformación y venta directa de los productos principales de la explotación. El adjetivo "directa" va referido tanto a la venta como a la transformación. La venta directa es de naturaleza civil (exclusión por artículo 326.2 del Código de comercio) y en ella deben englobarse cuando forman parte de un contrato de integración agroindustrial; la transformación directa ha de entenderse como agraria cuando es primera operación de transformación y sujeto a la responsabilidad civil especial que protege a los consumidores frente a productos defectuosos (artículos 2 y 3 de la Ley de 6 de julio de 1994) (*vid.* VATTIER FUENZALIDA, "Concepto y tipos de empresa según la LMEA", *cit.*, pp. 2.207-2.208, y "El concepto de empresa agraria", *cit.*, pp. 62-63).

<sup>946</sup> María del Carmen SANZ ESCORIHUELA, "De la necesidad de arbitrar un concepto de agricultor profesional para modernizar nuestra agricultura", en *Congreso Internacional e Iberoamericano de Derecho Agrario*, Zaragoza, 1993, pp. 303-306.

agraria como una verdadera empresa planificada en busca de la estabilidad económica rentable, distinguiendo al profesional, que lo es de modo total, del que tiene otras ocupaciones, en relación con la procedencia de sus rentas y el tiempo que dedica a la actividades agrarias y otras distintas o complementarias<sup>947</sup>, y dejando fuera de su campo cualquier tenencia meramente especuladora de la tierra.

En el marco del nuevo concepto<sup>948</sup>, y en relación con el primer requisito exigido en el precedente, la expresión "persona mayor de edad o emancipada" sustituye a la anterior referencia a "persona natural en la plenitud de sus derechos civiles o emancipado o habilitado de edad". La enunciación es más precisa y simple. Es obvio que la persona natural en plenitud de sus derechos civiles viene referida a la persona mayor de edad, y que el habilitado de edad tiene los beneficios de la mayor edad (artículos 276.4, 321 y 322 CC). Por lo tanto, para ser agricultor profesional se exige estar emancipado, emancipación que tiene lugar también al alcanzar la mayoría de edad (artículo 314 CC), siempre, claro está, que no se encuentre sometido a ninguna incapacitación.

Respecto de las demás exigencias de la nueva definición, se desprende, en primer lugar, que para ser profesional de la agricultura se ha de ser titular de una explotación agrícola, naturalmente. Pero se mantiene la misma fórmula sobre la posibilidad de ser arrendatario al que "vaya a dedicarse" a actividades de carácter agrario, esto es, al agricultor bajo palabra de honor. El concepto de titular de una explotación agrícola definido expresamente en la LMEA, y antes reseñado, presenta los caracteres que vinculan explícitamente al profesional de la agricultura con el empresario agrícola, como anteriormente lo hiciera la doctrina.

Partiendo de esa base, como un segundo apartado de exigencias, se define

---

<sup>947</sup> Es en ese campo de las actividades complementarias, que permiten el cambio de destino de lo agrario a lo no agrario, donde pueden plantearse problemas prácticos, por ejemplo, con el acondicionamiento de edificios para la actividad agroturística.

<sup>948</sup> Formalmente la LMEA sólo ha extendido el concepto de profesional de la agricultura a la materia de arrendamientos rústicos modificando expresamente la LAR, donde el concepto ha ganado en claridad. Pero no hay que olvidar que, sobre todo en los ámbitos tributario y de la Seguridad Social, existen definiciones de las personas sometidas a un régimen o a otro y de lo que ha de entenderse por actividades complementarias que implican también un tratamiento distinto.

actualmente al agricultor profesional en relación con la procedencia de sus rentas y el tiempo dedicado a las actividades agrarias u otras actividades complementarias. De este modo, para adquirir la condición de profesional de la agricultura se exige, en primer lugar, una dedicación temporal a las actividades agrarias o complementarias que sea superior a la mitad de las dedicadas a la totalidad de sus actividades de trabajo profesional. Esta exigencia plantea el problema de determinar cuál ha de ser el período temporal que ha de tomarse en consideración para valorar si el trabajo dedicado a las actividades agrarias o complementarias es superior o no a la mitad del tiempo de trabajo total. Para resolver tal problema, se puede tomar como base lo dispuesto en el artículo 6.4 LAR: "Quedan exceptuados de los preceptos del presente texto legal: los arrendamientos que por su índole sean sólo de temporada, inferior al año agrícola". Referidos los arrendamientos rústicos sometidos a la LAR al año agrícola, que puede coincidir o no con el año natural, ese debe ser el período a tener en cuenta para establecer la comparación<sup>949</sup>.

En segundo lugar, se encuentran las exigencias relacionadas con la renta. Las rentas que obtenga de esas actividades agrarias y complementarias han de llegar o superar la mitad del total de los ingresos obtenidos. Además, la obtenida de las actividades agrarias realizadas en su explotación ha de representar, por lo menos, el veinticinco por ciento de la renta total. Este límite se exige en relación a la renta, pero no respecto a la dedicación temporal. Es decir, el veinticinco por ciento ha de provenir de los productos agrícolas, ganaderos y forestales obtenidos directamente de su explotación. Esos productos son, por tanto, los frutos naturales e industriales, "siempre que no se hayan sometido a ninguna actividad de reelaboración o transformación"<sup>950</sup>.

---

<sup>949</sup> ESTRUCH ESTRUCH, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 12.999; María Soledad de la FUENTE NUÑEZ DE CASTRO, "El artículo 15 de la Ley de Arrendamientos Rústicos tras la reforma por la Disposición Final primera de la Ley 19/95, de Modernización de Explotaciones Agrarias", en *Estudios de Derecho Agrario. VI Congreso Nacional de Derecho Agrario*, Ed. AEDA, Málaga, 1997, p. 297.

<sup>950</sup> ESTRUCH ESTRUCH, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 13.001; FUENTE NUÑEZ DE CASTRO, "El artículo 15 de la Ley de Arrendamientos Rústicos", cit., p. 297-298. Carlos VATTIER FUENZALIDA, *"Concepto y tipos de empresa según la Ley de modernización de las explotaciones agrarias"*, RCDI, 1996, nº 637, p. 2.207, y *"El concepto de empresa agraria: definición y estatuto. El empresario agrícola individual"*, en *El derecho agrario. Su marco jurídico y económico* (dirigido por Francisco Javier ORDUÑA MORENO), Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1997, p. 62, tras recalcar la tautología de la definición de actividad agraria, señala que se refiere, no a los frutos naturales, sino a los industriales (artículo 355 CC), los que resultan del beneficio y del trabajo del hombre, y que la

A partir de esta nueva configuración podemos realizar dos consideraciones significativas. En primer lugar, se ha de recalcar que la nueva definición no recoge la alusión a "de manera preferente", por lo que se suprime el requisito de que la dedicación a la actividad agraria haya de ser una dedicación de tal carácter, concepto éste cuya definición, como se ha señalado anteriormente, se encontraba abandonada a la casuística jurisprudencial. En su lugar, se hace una remisión al artículo 2.5 LMEA, que supone optar por un criterio delimitador claro de lo que es la dedicación preferente. Si antes no había un criterio definido para entender tal expresión, el concepto actual, aunque no recoja la referencia expresa, supone de por sí delimitar la preferencia a la actividad agraria. Es decir, el nuevo concepto no difiere del recogido originariamente en la LAR, pero concreta y precisa la dedicación preferente a la agricultura con arreglo a los dos criterios cuantitativos generales y apriorísticos: el criterio económico o de la renta obtenida, por el cual debe ser mayor el rendimiento económico de las actividades agrarias y sus complementarias respecto de las otras a que pueda dedicarse el profesional de la agricultura; y el criterio temporal, que atiende al mayor tiempo dedicado a las actividades agrarias y sus complementarias<sup>951</sup>.

En segundo lugar, hemos de reseñar la importancia que tienen, a efectos de determinar el tiempo de trabajo y las rentas obtenidas, las actividades complementarias<sup>952</sup>. Respecto de la delimitación de éstas, hay que entender que la

---

dificultad estriba en la inexistencia de una lista que acote los productos agrarios. Tal postura es razonable precisamente por la referencia a la actividad. Pero no hay que olvidar que "las crías y demás productos de los animales", resultado de la actividad ganadera, son frutos naturales, al igual que los árboles espontáneos en la actividad forestal, y que los frutos industriales van referidos a la producción de los predios (actividad agrícola en sentido estricto).

<sup>951</sup> Carlos VATTIER FUENZALIDA, *"Sobre la reforma de los arrendamientos rústicos"*, AC, 1995-3, p. 685; ESTRUCH ESTRUCH, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 13.002.

<sup>952</sup> A pesar de algunas enmiendas de modificación del artículo 2.5 LMEA para modular el tiempo de dedicación, suprimirlo o rebajar el porcentaje de ingresos necesarios procedentes de la actividad agraria (Boletín Oficial de las Cortes Generales. Congreso de los Diputados, V Legislatura. Serie A: proyectos de Ley. 17 de octubre de 1994, enmiendas 52, 90 y 109), la única modificación respecto de proyecto de ley sobre este punto recayó sobre la delimitación de las actividades complementarias, incluyendo como tales, junto a las de transformación y venta directa de los productos de su explotación, las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, y las turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación, también las de participación por elección pública en instituciones de carácter representativo u órganos de representación sindical, cooperativo o profesional vinculados al sector agrario (Boletín Oficial de las Cortes Generales. Senado. V Legislatura. Serie II: proyecto de ley. 18 de mayo de 1995, nº 76 (d), p. 44).

Esa ampliación deriva, sin duda, de la importancia que tienen las actividades complementarias dentro del concepto. Si una persona no desarrolla tales actividades complementarias, sus ingresos derivados de la actividad

enumeración de estas actividades complementarias no tiene carácter cerrado. El argumento principal, para defender el carácter de *numerus apertus*, es que la dirección de la política legislativa actual está "orientada a ampliar la gama de operaciones económicas del agricultor y aumentar, con ello, su nivel de vida", como expresamente reconoce la propia exposición de motivos de la Ley y exige el artículo 130.1 CE<sup>953</sup>. Pero el carácter meramente enunciativo no puede suponer que cualquier tipo de actividad mínimamente relacionada con la actividad agraria sea considerada complementaria. Es necesario que la complementariedad se valore en relación a dos conexiones: una subjetiva, por lo que "la actividad complementaria sólo puede tener sentido dentro del ámbito de una única empresa cuya principal actividad sea la agrícola"; y otra objetiva, de donde "la actividad será complementaria cuando, aun no siendo agrícola, se integra en la organización de la empresa agrícola, integración que debe establecerse bajo criterios de accesoriadad económica"<sup>954</sup>.

Junto al criterio cuantitativo de la renta e ingresos percibidos, para definir la dedicación a la actividad agraria no se recoge ninguna mención al aspecto cualitativo de la preparación y vocación personal del agricultor. Ni siquiera se contempla que la asistencia a actividades de capacitación profesional y cursos de formación sea considerada como actividad complementaria. De todos modos, las actividades complementarias de la agraria pueden ser objeto de más amplio desarrollo reglamentario en el marco permisivo de la DF 5ª de la LMEA, y en su delimitación pueden incluirse las actividades de cualificación profesional como actividades

---

agraria, que es necesariamente la propia derivada de la agricultura, han de ascender al cincuenta por ciento de los totales que perciba. Sin embargo, desarrollando actividades complementarias y obteniendo recursos de las dos clases de actividades (principal y complementarias), la base mínima de las actividades propiamente agrarias desciende hasta el tope mínimo del veinticinco por ciento de los ingresos. En un ejemplo extremo, un agricultor que obtiene el 49% de sus rentas de la agricultura y un 51% de otra actividad, no es considerado profesional de la agricultura; pero, un agricultor que obtiene sólo el 25% de los ingresos de la agricultura y un 75% de una actividad complementaria como el agroturismo, sí es considerado profesional de la agricultura. Es decir, los recursos y la dedicación temporal a esas actividades complementarias sirven para completar el mínimo inicial del cincuenta por ciento del total necesario para verificar la dedicación preferente y ser considerado como profesional de la agricultura. Consiguientemente, la conceptualización, definición y delimitación de tales actividades puede jugar un papel trascendental en muchos casos y será sin duda objeto de debate y discusión.

<sup>953</sup> ESTRUCH ESTRUCH, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 12.997. Sin embargo, tal posición no es pacífica ya que también es factible sostener que el legislador habla de cuatro tipos de actividad sin que sea extensible a otras.

<sup>954</sup> ESTRUCH ESTRUCH, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 13.001.

complementarias, e incluso necesarias, de la actividad propiamente agraria y la vocación personal por la labor profesional.

El concepto de profesional de la agricultura es esencial en la LMEA, puesto que uno de los requisitos para que las explotaciones agrarias tengan la consideración de prioritarias, concepto base sobre el que gira la LMEA, es el grado de dedicación a la agricultura de sus titulares. La normativa comunitaria<sup>955</sup> impone el concepto de agricultor a título principal (artículo 2.6 LMEA), concepto que no va referido al de profesional de la agricultura. Sin embargo el concepto de éste lo hace prácticamente equiparable a él<sup>956</sup>.

### **2.2.2.3.- Aplicación del concepto según la redacción original de la LAR de 1980.**

A efectos de la LARH, ha de sostenerse que el concepto de agricultor profesional aplicable es el original de la LAR. Y ello porque las normas subsidiarias aplicables al régimen de la LARH, como norma excepcional, deben entenderse al momento de su entrada en vigor. El criterio para calificar al arrendatario como profesional de la agricultura en la LARH responde a la idea de profesional de la agricultura que recoge la LAR antes de la modificación. Por ello, el nuevo concepto de profesional de la agricultura del ámbito arrendaticio rústico no es extensible al arrendaticio rústico histórico, que en su vigencia temporal ha de mantener el concepto precedente. Al ser una figura excepcional, el arrendatario histórico y su delimitación deben atender al momento de su regulación, y por tanto difícilmente encajable en un

---

<sup>955</sup> El Reglamento (CE) del Consejo de 20 de mayo de 1997, sobre mejora de la eficacia de las estructuras agrarias, dispone un régimen de ayudas a la inversión y medidas de acompañamiento en explotaciones agrícolas que exige que el titular. "a) ejerza su actividad principal en el sector agrícola. No obstante, los Estados miembros podrán aplicar el régimen de ayudas contemplado en los artículos 5 a 9 a los titulares de explotaciones agrarias que, sin ser agricultores como actividad principal, obtengan al menos un 50% de su renta global a partir de actividades agrícolas, forestales, turísticas, artesanales, o de actividades relacionadas con la conservación del espacio natural ejercidas en su explotación y que se beneficien de ayudas públicas, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agrícola ejercida en su explotación no sea inferior al 25% de la renta global del titular de la explotación y el tiempo de trabajo dedicado a actividades ejercidas fuera de la explotación no sea superior a la mitad del tiempo de trabajo total del titular de la explotación; b) posea una capacitación profesional suficiente; (...)" (artículo 5.1). El Reglamento (CEE) del Consejo de 15 de julio de 1991, al que sustituye el anterior, presenta casi idéntica redacción.

<sup>956</sup> ESTRUCH ESTRUCH, "*El profesional de la agricultura*", cit., p. 13.002.



concepto elaborado para una situación totalmente divergente para la que fue creada, máxime cuando tal concepto de profesional de la agricultura en la LARH responde a los originariamente considerados arrendamientos históricos, esto es, a los anteriores a la publicación del Código civil<sup>957</sup>.

Los nuevos requisitos previstos, en la redacción del artículo 15 LAR tras la LMEA, sólo son exigibles a las situaciones jurídicas surgidas con posterioridad a la entrada de la modificación. La LMEA no contiene ninguna norma que disponga la retroactividad, con lo cual rige la norma general de irretroactividad prevista en el artículo 2 CC.

### **2.2.3.- El concepto de cultivador personal**

El artículo 16 LAR señala: "1. Se considerará cultivador personal a quien lleve la explotación por sí, o con la ayuda de familiares que con él conviven, sin utilizar asalariados más que circunstancialmente, por exigencias estacionales de la explotación agrícola. No se perderá la condición de cultivador personal, aunque se utilicen uno o dos asalariados, en caso de enfermedad sobrevenida o de otra justa causa que impida continuar el cultivo personal. 2. El cultivador personal será considerado en todo caso como profesional de la agricultura a los efectos de esta Ley".

Este concepto no ha sido modificado por la LMEA, por lo que sigue manteniendo su vigencia en el marco de la LAR, junto con el nuevo concepto de profesional de la agricultura, y delimita quiénes son considerados cultivadores personales a los efectos de aplicación de la LAR.

#### **2.2.3.1.- Fundamento**

---

<sup>957</sup> NAVARRO DELAGE, "Ante la proximidad", *cit.*, p. 2, parece adoptar la misma postura, ya que, al comentar la LARH tras la puesta en vigor de la LMEA, expone el concepto de profesional de la agricultura a la luz del artículo 15 original de la LAR de 1980.

Para recalcar la importancia de este concepto en la agricultura vasca hay que tener en cuenta que "la familia rural constituye la base de la convivencia social y de la unidad productiva agraria. La agricultura vasca es una agricultura familiar en el sentido de que el cabeza de familia es el empresario agrario, el titular económico de la explotación, realizándose ésta mayoritariamente por el trabajo del propio agricultor y el de su familia"<sup>958</sup>. Siendo de ese modo, la nota del trabajo personal y familiar fue plasmada ya en el Proyecto de Apéndice del Código Civil de Guipúzcoa de 6 de septiembre de 1929<sup>959</sup>. Es característico del caserío que el trabajo en la explotación sea desarrollado personalmente por el titular y su familia, con independencia de la dedicación profesional, unido al requisito de la preferencia a la dedicación agraria en cuanto medio principal de vida. Actualmente ese hecho ha variado sustancialmente para el legislador vasco, quien en la Ley de 15 de julio de 1990, de Cámaras Agrarias, incluye entre los electores y elegibles a las mismas a "toda persona natural, mayor de edad, que se ocupe de manera personal, efectiva y directa de una explotación profesional agraria, ejerciendo esta actividad en nombre propio y asumiendo el riesgo de la misma como propietario, arrendatario, aparcerero o cualquier otro régimen o modalidad previsto por la Ley o por el Derecho consuetudinario" (artículo 7)<sup>960</sup>. La diferencia fundamental con la ley estatal estriba en la no exigencia de afiliación al régimen especial Agrario de la Seguridad Social, "con el fin de no impedir la participación en las Cámaras de numerosos profesionales de la agricultura con

---

<sup>958</sup> ETXEZARRETA, *"Perfiles sobre el futuro"*, cit., p. 129.

<sup>959</sup> El artículo 1º, en la definición de lo que es el caserío, recoge como elemento subjetivo el que estén "habitadas, bien por su propietario, o bien por un arrendatario o colono que con su trabajo personal y familiar la dediquen a explotación agrícola". Seguidamente el artículo 2º declara que "los arrendatarios o colonos de un caserío que con su trabajo personal y familiar se dediquen a su explotación agrícola, constituyendo ésta la mayor parte de sus ingresos o medios de vida, en caso de venta del mismo, tendrán preferente derecho a todo otro comprador para adquirir su propiedad".

<sup>960</sup> Por Providencia de 15 de octubre de 1990 (BOE de 31 de octubre) el TC acordó la suspensión de la vigencia de este precepto, entre otros, al admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad planteado por el Presidente del Gobierno número 2335/90. Por Auto de 12 de marzo de 1991 (BOE de 21 de marzo, corrección de error en BOE de 15 de abril) se levanta la suspensión de vigencia y aplicación.

Contrastar con las Leyes de Cámaras Agrarias estatal (Ley de 24 de diciembre de 1986, modificado por las de 15 de octubre de 1991 y 27 de diciembre de 1994), gallega (Ley de 4 de mayo de 1984, modificada por la de 18 de julio de 1994), catalana (Ley 28 de diciembre de 1993), castellano-leonesa (Ley de 6 de abril de 1995), aragonesa (Ley de 14 de mayo de 1996), castellano-manchega (Ley de 27 de junio de 1996), riojana (Ley de 27 de mayo de 1997), murciana (Ley de 18 de noviembre de 1997), asturiana (Ley de 24 de noviembre de 1997) y cántabra (Ley de 2 de marzo de 1998).

dedicación parcial, no afiliados a dicho Régimen Especial, y que constituyen la mayoría, e incluso casi la totalidad de agricultores en muchos municipios del País Vasco<sup>961</sup>.

La equiparación del cultivador personal al profesional de la agricultura, de la cual se deduce que todo cultivador personal es profesional de la agricultura pero no a la inversa<sup>962</sup>, se establece únicamente a los efectos de la LAR, por lo que el cultivador personal no tiene otro reconocimiento fuera del ámbito arrendaticio rústico. Se trata de proteger, dentro del grupo de los agricultores individuales, al cultivador que ejerce su actividad de un modo concreto, en general de forma personal por sí mismo.

El fundamento del concepto que tratamos se encuentra en la intención del legislador de favorecer a los cultivadores modestos, ayudar a la empresa de tipo familiar y conceder ventajas a la dedicación personal del arrendatario a la explotación de la tierra<sup>963</sup>. El trato especial que tuvo en la legislación precedente justifica por sí su reflejo en la LAR de 1980, con incidencia especial en los campos en que tuvo más alcance: las prórrogas y el derecho de acceso a la propiedad. Es decir, se sigue manteniendo el concepto de cultivador personal para perfilar un tratamiento singularizado y particular a determinados contratos nacidos durante la legislación anterior y que siguen siendo protegidos en los dos campos citados. Por ello, algunos autores remarcan su carácter transitorio, una categoría a extinguir<sup>964</sup>, aun reconociendo que queda sometido al régimen jurídico general y no especial como ocurría en la legislación derogada. Pero, además de esa proyección retrospectiva, el concepto de cultivador personal también se proyecta hacia el futuro, de modo que los

---

<sup>961</sup> José Luis ERREKATXO, "Legislación agraria de la Comunidad Autónoma del País Vasco", en *Derecho Agrario Autonómico (II Congreso Internacional de Derecho Agrario)*, Ed. Universidad de Oviedo, Oviedo, 1991, p. 330.

<sup>962</sup> LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho civil II*, cit., p. 238.

<sup>963</sup> MARIN VELARDE, "El profesional de la agricultura", cit., p. 1.237.

<sup>964</sup> SANZ VIOLA, "El profesional de la agricultura", cit., pp. 2.740 y 2.743; TORRES GARCIA, "Comentario a la STS de 30 de diciembre de 1985", cit., p. 3.384.

José María CABALLERO LOZANO, "Nota sobre la última jurisprudencia acerca del cultivador personal", RDA, 1995, nº 26, p. 67, recalca que se trata de "una institución que está llamada a perder en breve una buena parte de su importancia, al menos, de su litigiosidad".

pequeños agricultores, obtengan o no del campo la mayor parte de sus rentas, pueden seguir disfrutando del refugio otorgado por la legislación protectora al amparo de su consideración como profesional de la agricultura<sup>965</sup>. Manifestación formal de ello es que se regula en sede dedicada a los arrendatarios y no entre las disposiciones transitorias.

El concepto tiene relación clara y directa con el de cultivador directo y personal de la legislación arrendaticia anterior<sup>966</sup>, cosa que no sucede con el concepto de profesional de la agricultura, el cual no puede equipararse al concepto de cultivador directo de la normativa sobre arrendamientos rústicos precedente<sup>967</sup>. Se mantiene la idea central de que estamos ante un agricultor individual, pero se manifiestan una serie de diferencias respecto del concepto anterior:

a) Este hacía referencia al cultivo, mientras que el actual está referido al cultivador, pasando de una perspectiva objetiva de la materia a un enfoque personal y subjetivo, donde el acento se pone sobre el sujeto que realiza la actividad y no sobre el cultivo realizado de determinada forma. Desde ese aspecto subjetivo, si antes el concepto era predicado tanto para el arrendador como para el arrendatario, el concepto actual es propio del arrendatario, con la consecuencia de que al arrendador, para oponerse a las prórrogas siguiendo el artículo 26.1 LAR, le basta con obligarse al cultivo directo de la finca.

b) La referencia al cultivo "directo" se suprime en su vinculación formal al término "personal", pero esto no afecta jurídicamente al propio concepto de cultivo personal, ya que esa duplicidad en la normativa anterior se reputa redundante. No es concebible que un arrendatario sea cultivador personal sin ser al mismo tiempo cultivador directo porque por el propio hecho de ser arrendatario asume ya los riesgos

---

<sup>965</sup> José María CABALLERO LOZANO, *El cultivador personal en la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Ed. Tecnos, Colección de jurisprudencia práctica, Madrid, 1993, pp. 9-10; GOMEZ LAPLAZA, "*Cultivador personal*", *cit.*, 288-289.

<sup>966</sup> SSTs de 19 de octubre de 1982, 17 de octubre y 12 de noviembre de 1984 (Carlos VATTIER FUENZALIDA, "*Comentario de la STS de 12 de noviembre de 1984*", CCJC, nº174, 1985, pp. 2.153-2.158), 4 de abril y 14 de diciembre de 1992 y 23 de julio de 1993.

<sup>967</sup> SSTs de de 30 de enero de 1986 y 11 de diciembre de 1987.

de la empresa agraria<sup>968</sup>.

c) Respecto al cultivo, se aludía en la concepción anterior a que "las operaciones agrícolas se realicen materialmente por éste (arrendatario) o aquél (arrendador)", mientras que ahora se exige que "lleve la explotación por sí". Esta expresión es menos equívoca, sobre todo a la hora de englobar el supuesto del trabajo realizado con ayuda de medios mecánicos derivados del desarrollo tecnológico, ya que no se deja opción a identificar "materialmente" con "físicamente".

d) En relación a las labores agrícolas, podían ser realizadas, con la normativa anterior, tanto por el titular como por su familia. Ahora, en cambio, los familiares sólo pueden prestar su "ayuda". Además, se omite, respecto de los familiares, la expresión "en su más amplio sentido", de modo que se salva la discusión sobre el alcance de esa amplitud conceptual.

e) Por último, cabe decir que el concepto de cultivador personal ya no viene referido únicamente a los contratos cuya renta no exceda de 40 quintales métricos de trigo.

Junto con las diferencias señaladas, las más significativas e importantes, por sus efectos jurídicos, son las que se refieren al requisito de la dependencia económica y a la intervención de los asalariados, que manifiestan el talante aperturista de la LAR al ampliar el ámbito del concepto de cultivador personal<sup>969</sup>. La supresión del requisito de la dependencia económica de los familiares cooperadores, manteniendo únicamente el requisito de la convivencia, responde a la interpretación flexible que hacían del mismo la doctrina y la jurisprudencia, debido a la escasez de medios con que contaban los cultivadores protegidos<sup>970</sup>. Por otro lado, se elimina la

---

<sup>968</sup> MARIN VELARDE, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 1.236; MARTINEZ VALENCIA, *Comentarios*, cit., p. 510.

<sup>969</sup> José María CABALLERO LOZANO, *"Comentario a la STS de 4 de abril de 1992"*, CCJC, nº 28, 1992, pp. 307-309 y *El cultivador personal*, cit., pp. 12-14.

<sup>970</sup> MARIN VELARDE, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 1.236. A ese respecto, GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios*, cit., p. 83, señala que "hay que tener en cuenta que el precepto está pensado para

referencia a las obradas que circunstancialmente pueden realizar los asalariados, y cuya mano de obra ajena no debía rebasar el veinticinco por ciento del trabajo total necesario para el adecuado laboreo de la finca. En la LAR no se recoge ninguna limitación sobre el número de asalariados que se pueden emplear y el volumen de trabajo que pueden desarrollar, siempre que sea circunstancial, es decir, en épocas en que el trabajo ordinario personal y familiar no puede atender adecuadamente la explotación.

### **2.2.3.2.- Diferencias con el concepto de profesional de la agricultura**

La diferencia con el concepto de profesional de la agricultura recogido en el artículo 15 LAR, no aparece clara en la Ley, de la cual sólo se deduce, como ya se ha señalado, que todo cultivador personal es profesional de la agricultura pero que no todo profesional de la agricultura es cultivador personal. Así, la primera cuestión es determinar si el cultivador personal es una figura distinta del profesional de la agricultura del artículo 15 LAR, es decir, un tipo especial de profesional de la agricultura<sup>971</sup>, o es una especie dentro del género del profesional de la agricultura, es decir, un profesional de la agricultura cualificado<sup>972</sup>. Decantarse por la segunda opción implica que el cultivador personal, además de los requisitos del profesional de la agricultura recogidos en el artículo 15 LAR, debe reunir los requisitos exigidos por el artículo 16 LAR, es decir, el plus de la explotación personal o por sí de la finca, y que

---

posibilitar al arrendamiento por parte de aquellos para quienes la actividad agraria no es su dedicación preferente, como ya apuntó la sentencia de 8 de octubre de 1955, por lo que suprimir la exigencia de la dependencia económica es perfectamente lógico, si no se quiere atar a los familiares a una actividad marginal".

<sup>971</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, cit., pp. 77 y 83; TORRES GARCIA, "Comentario a la STS de 30 de diciembre de 1985", cit., p. 3.385, y "Comentario a la STS de 10 de marzo de 1986", CCJC, nº 11, 1986, p. 3.575; COBACHO GOMEZ, *Estudios*, cit., p. 40; Gabriel NAVARRO DELAGE, "El pensionista jubilado de la Seguridad Social Agraria puede seguir siendo arrendatario de finca rústica", La Ley 1986-4, p. 1.119 (señala que el artículo 16.2 es una presunción que no admite prueba en contrario por el que se equipara el cultivador personal al profesional de la agricultura); CABALLERO LOZANO, "Comentario a la STS de 4 de abril de 1992", cit., p. 312, y *El cultivador personal*, cit., pp. 14-17; GOMEZ LAPLAZA, "Cultivador personal", cit., p. 292; CUESTA SAENZ, "Comentario a la STS de 26 de febrero de 1994", cit., p. 645; ESTRUCH ESTRUCH, "El profesional de la agricultura", cit., p. 13.007.

<sup>972</sup> Esta opción es la aceptada por MOZOS, "La nueva Ley", cit., p. 105; Rafael FONSECA GONZALEZ, "El cultivador personal y su jubilación en la nueva Ley de arrendamientos rústicos", RDP, 1983, p. 544; MARIN VELARDE, "El profesional de la agricultura", cit., pp. 1.231-1.248; SAN VIOLA, "El profesional de la agricultura", cit., p. 2.743; AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios*, cit., p. 77; José Manuel BUSTO LAGO, "La delimitación del concepto de "cultivador personal" en la jurisprudencia civil del Tribunal Supremo", Aranzadi Actualidad Civil, 1997 (junio), nº 5, p. 16; "Comentario a la STS de 23 de enero de 1997", CCJC, nº 44 (1997), p. 550.

la pérdida de su condición de cultivador personal (en los términos del artículo 16 LAR) no implica por sí la pérdida de la condición de profesional de la agricultura (en los términos del artículo 15 LAR). Por contra, mantener la primera nos lleva a tener en cuenta sólo lo preceptuado por el artículo 16 LAR.

La jurisprudencia sobre el concepto de cultivador personal es abundante pero contradictoria e insegura<sup>973</sup>, y sobre la distinción de los dos conceptos no es nada esclarecedora. Con un fin meramente aclaratorio, en una agrupación de pronunciamientos jurisprudenciales sobre la cuestión, se pueden realizar hasta tres grupos. En el primero se incluyen las sentencias que asimilan ambos conceptos, entendiendo que el cultivador personal es un profesional de la agricultura con la exigencia añadida de llevar la explotación por sí<sup>974</sup>; síntoma de ello puede ser el hecho de que si bien los supuestos para el acceso a la propiedad en la LAR aparecían diferenciados y cada cual con sus requisitos, tras la LARH se exige la profesionalidad a los contratos anteriores al CC y como un plus añadido el cultivo personal a los otros dos supuestos. En el segundo se sitúan los pronunciamientos que configuran al cultivador personal como figura distinta del profesional de la agricultura, cuyos requisitos no le son exigidos a aquél<sup>975</sup>. Y en un tercer grupo se pueden ubicar las sentencias que, distinguiendo nítidamente ambas figuras, utilizan como criterio diferenciador el de la dedicación agraria: dedicación exclusiva en el cultivador personal, y dedicación preferente en el profesional de la agricultura<sup>976</sup>.

---

<sup>973</sup> BUSTO LAGO, "La delimitación", *cit.*, pretende "sistematizar esta jurisprudencia contradictoria tratando de buscar algún criterio que pueda haber guiado al Tribunal Supremo en sus resoluciones".

<sup>974</sup> SSTs de 3 de junio de 1985, 28 de enero, 3 y 23 de junio de 1988, 20 y 26 de febrero, 2 de diciembre de 1992, 27 de enero de 1993, 7 de julio de 1995, 14 y 31 de marzo, 27 de junio y 23 de octubre de 1997.

<sup>975</sup> SSTs de 17 de octubre de 1984, 17 de enero y 19 de mayo de 1986, 30 de noviembre de 1988, 28 de abril de 1989, 3 y 16 de julio de 1992, 28 de mayo y 13 de diciembre de 1993, 23 de enero y 26 de septiembre de 1997.

<sup>976</sup> SSTs de 4 de abril, 1 de junio y 14 de diciembre de 1992, 27 de enero y 27 de julio de 1993, 26 de febrero y 30 de mayo de 1994, 31 de mayo y 11 de noviembre de 1996 y 21 de febrero de 1997.

Sobre la STS de 4 de abril de 1992, en postura crítica fundada contra tal resolución, poniendo de relieve incluso la falta de coherencia de las citas a pronunciamientos anteriores y su inadecuación, *vid.* el comentario de CABALLERO LOZANO, CCJC, nº 28, 1992, pp. 303-318. Sobre la STS de 14 de diciembre de 1992, en igual tono crítico y calificado como ejemplo de cómo no debe ser una sentencia del Tribunal Supremo, *vid.* el comentario de PASQUAU LIAÑO, CCJC, nº 30, 1992, pp. 1.097-1.110. Sobre la STS de 26 de febrero de 1994, *vid.* el comentario de CUESTA SAENZ, CCJC, nº 35, 1994, pp. 641-647.

Respecto de los dos primeros grupos, las soluciones jurisprudenciales plasman principalmente la exigencia o no al cultivador personal del requisito de la dedicación preferente a la agricultura, presente en el agricultor profesional en sentido estricto, al cual se exige esa preferencia más que la capacidad personal para realizar las tareas agrícolas, y silenciado respecto al cultivador personal. Equiparar ambos conceptos significa exigir la preferencia, lo cual a su vez implica la posibilidad de compaginar la actividad agraria con otras actividades, y la autonomía pone de relieve la no exigencia de ningún otro requisito que no sea el cultivo personal.

Siguiendo el criterio de la legislación precedente y su desarrollo jurisprudencial<sup>977</sup> se entiende también actualmente<sup>978</sup> que la dedicación del arrendatario al cultivo es compatible con otras actividades, ya que ningún precepto declara lo contrario, a menos que se pruebe la incompatibilidad de hecho de esas actividades con la dedicación al cultivo, es decir, la no posibilidad del ejercicio conjunto de ambas teniendo en cuenta, sobre todo, el tipo de cultivo y la extensión de la explotación. Claro está que, en esos casos, el arrendatario ha de mantener los elementos que se derivan de la cualidad de ser cultivador personal<sup>978</sup>. De todos modos, algunos pronunciamientos exigen expresamente que la actividad preferente sea la agraria, actividad compatible con otra secundaria, negando la condición de cultivador personal al que se dedique a la actividad agraria de forma accesorio respecto de otra principal<sup>979</sup>.

Centrada la principal discusión sobre el grado de dedicación, puede estimarse que de ese criterio se desvían algunos fallos, englobados en el grupo tercero, que vienen a exigir al arrendatario, no ya la dedicación preferente que se exige al profesional de la agricultura, sino la dedicación exclusiva, pues es ese carácter lo que

---

<sup>977</sup> Recogido, entre otras, en la STS de 8 de octubre de 1955.

<sup>978</sup> SSTS de 3 y 23 de junio de 1988, 3 de julio de 1992, 28 de mayo y 13 de diciembre de 1993, 23 de enero y 26 de septiembre de 1997.

<sup>979</sup> SSTS de 27 de enero, 28 de mayo y 13 de diciembre de 1993, 1 de junio y 7 de julio de 1995. Para la compatibilidad con otra actividad, la STS de 1 de junio de 1995 requiere que ésta sea una "actividad secundaria". Las SSTS de 27 de enero y 27 de julio de 1993 establece que no pueden ser cultivador personal, ni por tanto profesional de la agricultura, quienes en el tiempo libre que le deja su jornada industrial de mañana y tarde (trabajo principal) se ocupan de actividades agrarias. La de 28 de mayo de 1993 permite "simultanear la explotación agrícola con otra pequeña actividad".



diferencia al cultivador personal de aquél, caracterizado por la mera dedicación preferente a la actividad agraria. La mayor dedicación que exige la exclusividad se justifica por los privilegios legales que se le conceden. Pero el criterio de la exclusividad no tiene ninguna base legal sostenible, aunque puede ser un indicio de la cualidad de cultivador personal.

En esa posición tal vez subyace el nuevo significado que la STC de 18 de julio de 1989, al enjuiciar un recurso de inconstitucionalidad relativo a la Ley de Bases del Régimen Jurídico de las Cámaras Agrarias, dio al concepto de cultivo directo y personal: "es lo decisivo para la intelección de las previsiones legales que requieran una actividad ejercida 'de modo directo y personal', la efectiva profesionalidad, esto es, el ejercicio profesional en el sector agrícola como actividad principal, independientemente de la cualidad o circunstancias específicas en que se lleve a cabo, del tamaño de la explotación y de si se utiliza o no mano de obra remunerada" (FJ 13º). En suma, identifica el cultivo directo y personal con la actividad ejercida a título principal. Pero a la vez nos recuerda que el concepto de cultivador personal de la LAR es aplicable a los efectos de dicha Ley y no resulta de aplicación en lo que se refiere a la definición de profesional agrario que efectúa la LBCA, ya que cada uno presenta sus propias características.

Al exigir la exclusividad, el Tribunal Supremo está imponiendo, implícitamente, el criterio del trabajo y, en gran medida, el criterio de la renta, para delimitar el concepto. Estos criterios no han venido exigidos por ninguna norma legal hasta la LMEA, donde se regulan distintos tipos de figuras que desarrollan una empresa agraria atendiendo a criterios o variables numéricas de renta y trabajo, teniendo cada figura jurídica un régimen y tratamiento determinado. Pues bien, en la LMEA no se contempla la figura del cultivador personal ni se esclarece el discutido concepto. En cambio, se define al pequeño agricultor aunque sin consecuencias jurídicas, salvo el pequeño agricultor de orientación lechera que tiene acceso a ciertas ayudas. Por tanto, su régimen queda circunscrito únicamente al ámbito arrendaticio rústico que establece el concepto.

En el concepto, la LAR no exige como requisito la exclusividad, tal vez porque su pretensión es regular situaciones dispares, tanto del verdadero agricultor profesional que se quiere impulsar, como de situaciones preestablecidas en las que la agricultura es una ayuda para el obrero industrial, o un mero recreo, salvaguardando siempre la adecuada explotación de las fincas so pena de resolución del contrato<sup>980</sup>. Por ello algunos sectores doctrinales han concluido que la falta de dedicación preferente a la agricultura no conlleva, de ninguna manera, la pérdida de la condición de cultivador personal, ni mucho menos destierra tal cualidad en quien no se dedique exclusivamente a las actividades agrarias, aceptando la posibilidad de un arrendatario dedicado a una agricultura de tiempo parcial<sup>981</sup>. El legislador únicamente se refiere al modo de llevar o gestionar la explotación y no a la intensidad de la dedicación a la misma.

Para compaginar el criterio de la exclusividad sostenido por algunas resoluciones del Tribunal Supremo y la posibilidad de la dedicación a otras actividades, es válida la postura que sostiene que la exclusividad puede entenderse "como carácter excluyente de otras actividades ajenas de gran entidad para el cultivo del fundo, pero no como exigencia de que el arrendatario no lleve a cabo actividades extraagrícolas a tiempo parcial, o incluso con dedicación preferente"<sup>982</sup>. A esa línea de pensamiento se acercan la STS de 29 de enero de 1997 al señalar que "el cultivo personal, aun con su 'exclusividad', es compatible con actividad secundaria, salvo que se revele la no posibilidad del ejercicio conjunto de ambas"; y la de 26 de septiembre de 1997 cuando manifiesta que "dicha llevanza exclusivista ha sido matizada por la jurisprudencia, en el sentido de que una persona no pierde tal carácter de cultivador

---

<sup>980</sup> FONSECA GONZALEZ, *"El cultivador personal"*, cit., p. 544; CABALLERO LOZANO, *"Comentario a la STS de 4 de abril de 1992"*, cit., p. 306 y *El cultivador personal*, cit., pp. 12 y 29; GOMEZ LAPLAZA, *"Cultivador personal"*, cit., p. 291. Se señala, además, el escaso rigor de las citas que se recogen en esas sentencias, ya que citan incluso sentencias en sentido opuesto al criterio sostenido.

<sup>981</sup> TORRES GARCIA, *"Comentario a la STS de 30 de diciembre de 1985"*, cit., pp. 3.384-3.385; CABALLERO LOZANO, *El cultivador personal*, cit., p. 16; GOMEZ LAPLAZA, *"Cultivador personal"*, cit., pp. 292-293; LORENZO MERINO, *"El acceso a la propiedad rústica"*, cit., pp. 14-15.

María Desamparados LLOMBART BOSCH, *"La noción jurídica de la profesión agraria en las leyes españolas a la luz de los derechos fundamentales proclamados en la Constitución española"*, RDAA, 1993, nº 20, p. 9, recalca que lo más destacable de la noción es que "introduce el típico caso de agricultura a tiempo parcial. Al arrendatario cultivador personal se le califica de profesional, aunque solo dedique parte de su tiempo laboral a las actividades agrarias".

<sup>982</sup> CUESTA SAENZ, *"Comentario a la STS de 26 de febrero de 1994"*, cit., p. 645.

personal por el hecho de desempeñar otra actividad, siempre que la misma no desvirtúe totalmente el carácter legal y real de cultivador personal". Es decir, es lógico que lo que deba de valorarse sea si es posible compaginar las actividades desarrolladas fuera de la finca arrendada con la actividad agraria, para determinar si puede o no llevar a cabo el cultivo personal, "por sí", que exige propiamente la ley<sup>983</sup>. Lo contrario significa apartarse de la propia *ratio legis* e interpretar la norma en favor del propietario. Por ello, las dos propuestas de modificación de la LARH se muestran como correctoras de la desviación producida.

Pero, como se ha señalado, la dirección jurisprudencial de la mayoría de los más recientes pronunciamientos viene a requerir la dedicación exclusiva, y otros exigen que la dedicación preferente sea la agrícola y no otra distinta que suponga la dedicación a lo agrario de forma secundaria y accesorio. De todos modos, la última tendencia marcada por la STS de 23 de enero de 1997 vuelve a diferenciar el cultivador personal del profesional, no exigiendo expresamente ni la dedicación exclusiva, ni siquiera la preferente.

Por su parte, la nota del cultivo directo y efectivo, que se encuentra en el profesional de la agricultura y que le lleva a una dedicación y dirección técnica de la explotación con una mentalidad profesional y empresarial, tampoco se explicita respecto del cultivador personal. Pero tal diferencia no es importante, ya que éste también ha de llevar la dirección de la explotación asumiendo los riesgos totales de la explotación, y se diferencia de aquél porque, además, debe reunir la nota de personalidad, esto es, llevar la explotación por sí, aunque lo cierto es que al revestir este requisito perfiles poco nítidos, ya que se diluye en múltiples situaciones por la ayuda que puede recibir y a la que se hará referencia más adelante, puede crear situaciones en que el cultivador personal sólo lleve realmente la dirección de la explotación. De esta forma, los conceptos de cultivador personal y profesional de la agricultura en la dicción original de la LAR de 1980 incluso se aproximan hasta no

---

<sup>983</sup> En este sentido NAVARRO DELAGE, "*Ante la proximidad*", *cit.*, p. 4; Angel SANCHEZ HERNANDEZ, "A propósito de la Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1996", *RDAA*, nº 31 (1997), p. 62.

poder ser diferenciados en la práctica<sup>984</sup>.

Si de los criterios jurisprudenciales expuestos no se puede deducir un posicionamiento claro sobre la cuestión, ya que en la propia definición del cultivador personal pueden cumplirse los requisitos que exigía antes la profesionalidad, cabe sostener que existen dos argumentos principales que justifican la separación de ambas figuras de modo que cada una tiene sus propias exigencias, sin que al cultivador personal le sean exigibles los requisitos señalados para ser profesional de la agricultura<sup>985</sup>.

En primer lugar se encuentra el fundamento de los antecedentes históricos. La figura del cultivador personal deriva del cultivador directo y personal definido en la Ley de 1942, creada para otorgar especial protección a los arrendatarios que aportan todo el trabajo que precisa la finca de una forma personal o con ayuda de la familia, con independencia de otros requisitos para tener tal cualidad. Esos arrendatarios, en la LAR, se consideran profesionales de la agricultura con el fin de someterlos a la legislación especial. Hay que tener cuenta que los arrendamientos rústicos históricos tienen su base histórica en esa protección del legislador. Pues bien, los requisitos exigidos a los arrendamientos privilegiados eran dos: la cuantía de la renta y la forma de explotación. Estos criterios son también los que están en la base del actual concepto de profesional de la agricultura, delimitado en atención a criterios de renta percibida y trabajo dedicado. Pero la perspectiva es completamente diferente: el pago de la renta inferior a 40 quintales métricos de trigo es reflejo de la potencialidad de la finca o rentas que percibe por la explotación, esto es, finca de reducidas dimensiones que difícilmente puede ser suficiente para generar rentas con qué sostener al profesional. Por su parte, la forma de explotación hace referencia únicamente a la dedicación personal a la finca en sí, que puede coincidir con la dedicación a la empresa agraria o ser independiente de ésta en el caso del profesional.

---

<sup>984</sup> MARTINEZ VALENCIA, *Comentario*, cit., p. 108; CABALLERO LOZANO, "Comentario a la STS de 4 de abril de 1992", cit., p. 311 y *El cultivador personal*, cit., pp. 16-17.

<sup>985</sup> En este sentido, ESTRUCH ESTRUCH, "El profesional de la agricultura", cit., pp. 13.007-13.009.

En segundo lugar se encuentra el supuesto legal, expresamente contemplado, del cultivador personal que, pese a no cumplir los requisitos que exige la LAR al profesional de la agricultura, tiene para el legislador tal cualidad. Señala el artículo 16.1 LAR, segundo inciso, que "no se perderá la condición de cultivador personal (...) en caso de enfermedad sobrevenida o de otra justa causa que impida continuar el cultivo personal". Es decir, el arrendatario que en esas circunstancias no puede ocuparse de manera efectiva y directa de la explotación continúa siendo cultivador personal, y consecuentemente es considerado como profesional de la agricultura "en todo caso" (artículo 16.2 LAR). Ello corrobora la verdadera voluntad del legislador y la finalidad del artículo 16 LAR de no exigir al cultivador personal las condiciones del profesional de la agricultura, porque si se exigiese en ese caso, sería causa de resolución del contrato por pérdida de la condición de aquella cualidad, cosa que se evita expresamente<sup>986</sup>.

A ambas razones se puede añadir, además, que resulta absurdo considerar como profesional de la agricultura al cultivador personal si a éste a su vez se le requiere la dedicación exclusiva<sup>987</sup>. Si el cultivador se dedica exclusivamente a la explotación de la finca, es ya profesional de la agricultura, no siendo necesaria la equiparación de su situación a la profesionalidad por serlo ya.

Estamos, por lo tanto, ante dos figuras cuyas exigencias son distintas para una y para otra. Se pretende favorecer a quien cultiva la tierra con su esfuerzo físico. Ello es coherente con la idea de exigir en principio mayores requisitos para ser profesional de la agricultura al que físicamente no se dedica al cultivo<sup>988</sup>.

---

<sup>986</sup> Se puede pensar que este argumento es reversible, ya que si en este caso ha sido preciso la disposición expresa (excepcional) para que conserve la cualidad, es que la regla general es la contraria. Sin embargo, la disposición otorga el carácter de cultivador personal a pesar de no llevar el cultivo por sí. La regla excepcional es respecto a la regla general de que el cultivador personal es el que realiza el cultivo materialmente, porque, a pesar de no cultivar personalmente, podría cumplir con los requisitos del profesional. Tanto en un caso como en otro (caso de enfermedad o justa causa) es cultivador personal, sea profesional o no.

<sup>987</sup> NAVARRO DELAGE, "*Ante la proximidad*", *cit.*, p. 4.

<sup>988</sup> ESTRUCH ESTRUCH, "*El profesional de la agricultura*", p. 13.009, y *Los derechos de adquisición preferente*, *cit.*, p. 139.

La no asimilación de ambos conceptos suponía, antes de la última modificación del concepto de profesional de la agricultura, que para ostentar tal cualidad no se precisaba la dedicación de manera preferente a actividades de carácter agrario. Consecuencia de ello es la compatibilidad del carácter de profesional de la agricultura con otras actividades profesionales preferentes, aspecto importante que permite seguir otorgando protección legal especial a gran parte de arrendamientos rústicos existentes en el País Vasco<sup>989</sup>. Si en principio parece que la creación de la figura del profesional de la agricultura "puede provocar un gran cambio en la realidad arrendaticia rústica"<sup>990</sup>, la asimilación del cultivador personal, sin necesidad de dedicación preferente a las actividades agrarias, supone el mantenimiento de contratos con arrendatarios que en técnica económica y social no pueden ser considerados como profesionales de la agricultura. Actualmente, al no variarse el concepto de cultivador personal, se mantiene la misma coyuntura. El hecho de que la LMEA no haya desarrollado el concepto de cultivador personal y haya mantenido la literalidad del artículo 16.2, corrobora su peculiaridad y su ámbito exclusivo dentro de las relaciones arrendaticias rústicas<sup>991</sup>.

### **2.2.3.3.- Interpretación del concepto de cultivador personal**

Dentro de los criterios de interpretación del artículo 16 LAR establecidos en la jurisprudencia, una de las primeras cuestiones planteadas en relación al concepto de cultivador personal, y en general en relación a la condición de profesional de la agricultura, fue si tal consideración podía recaer en el arrendatario pensionista de la Seguridad Social por jubilación o invalidez absoluta. El Tribunal Supremo en un primer posicionamiento que no sienta jurisprudencia niega la compatibilidad entre

---

<sup>989</sup> José IZAGUIRRE GASTELU, *"Efectos jurídicos de la actividad personal de una y otra parte contratante en el contrato de arrendamiento rústico"*, Revista del Ilustre Colegio de Abogados del Señorío de Vizcaya, marzo de 1982, p. 18.

<sup>990</sup> MARIN VELARDE, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 1.231.

<sup>991</sup> VATTIER FUENZALIDA, *"Sobre la reforma"*, cit., pp. 685-686, se lamenta de que no se haya aprovechado la ocasión de la introducción de su concepto de profesional de la agricultura en el ámbito arrendaticio para fijar y perfilar mejor el concepto de cultivador personal que solamente tiene virtualidad en ese campo y que tantos criterios de delimitación provoca en la jurisprudencia. Crítica además la falta de concordancia entre el concepto de cultivador personal y el nuevo concepto de pequeño agricultor (artículo 2.8 LMEA), descrito en base a criterios de superficie trabajada y renta, y no, en concordancia con aquél, sobre el criterio del trabajo personal.

ambas situaciones<sup>992</sup>. Luego considera que el dato de la jubilación únicamente puede considerarse como un indicio o presunción de abandono de la continuidad fáctica de dedicación a las labores agrarias<sup>993</sup>, pero que admite la prueba en contrario. Desde entonces se consolida la doctrina que admite dicha compatibilidad<sup>994</sup>. Así, el hecho de ser pensionista no excluye la cualidad de cultivador personal, y a efectos de la LAR habrá de atenderse a las circunstancias de hecho para comprobar si el arrendatario jubilado o inválido cumple las condiciones que exige el artículo 16 LAR. Ello con independencia de las sanciones administrativas que puedan recaer por infracción de la normativa de la Seguridad Social.

Actualmente lo controvertido es el concepto mismo de cultivo personal, esto es, la cuestión gira en torno a la prueba de la realización del trabajo en la explotación y el alcance de las labores realizadas, la eventual dedicación a otras actividades y la delimitación de la cooperación que puede recibir de otras personas. Y como punto de partida, sienta la jurisprudencia, siguiendo el principio general del artículo 1.214 CC, que la calificación de la condición de cultivador personal es una cuestión de hecho<sup>995</sup> cuya acreditación corresponde al arrendatario<sup>996</sup> fuera de los casos en que es

---

<sup>992</sup> STS de 17 de enero de 1986. Sobre esta sentencia, criticando la doctrina seguida en ella, NAVARRO DELAGE, *"El pensionista jubilado"*, cit., pp. 1.116-1.119.

FONSECA GONZALEZ, *"El cultivador personal"*, cit., pp. 546-548, al poco tiempo de entrar en vigor la ley y sin haber tenido ocasión de estudiar los posicionamientos jurisprudenciales, se mostraba partidario de la incompatibilidad, con fundamento en el interés social que impone impulsar la profesionalización de las actividades agrarias en aras de la productividad, de la pérdida de la profesionalidad del arrendatario por causa de jubilación, máxime cuando al arrendatario se le ofrece la posibilidad de subrogar su condición por vía del artículo 73 LAR.

<sup>993</sup> SSTS de 19 de mayo de 1986 y 20 de febrero de 1989. José María de la CUESTA SAENZ, *"Comentario de la STS de 20 de febrero de 1989"*, CCJC, 1989, nº 19, pp. 255-261; Andrés PRIETO ALONSO DE ARMIÑO, *"Comentario de la STS de 20 de febrero de 1989"*, Revista del Ilustre Colegio de Abogados de Vizcaya, nº 44, pp. 30-40.

<sup>994</sup> SSTS de 11 de diciembre de 1987, 28 de enero y 3 de junio de 1988, 20 de febrero, 17 de marzo, 28 de abril y 6 de julio de 1989, 23 de diciembre de 1991, 26 de febrero y 2 de junio de 1992, 28 de mayo, 11 de octubre, 16 y 18 de diciembre de 1993, 30 de mayo y 30 de noviembre de 1994, 10 de febrero y 1 de junio de 1995, 25 de marzo, 31 de mayo, 11 de noviembre y 12 de diciembre de 1996.

CUESTA SAENZ, *"Comentario a la STS de 20 de febrero de 1989"*, cit., pp. 255-261; GOMEZ LAPLAZA, *"Cultivador personal"*, cit., pp. 295-299.

<sup>995</sup> Entre otras las SSTS de 30 de noviembre de 1988, 18 de julio de 1990, 26 de febrero y 16 de julio de 1992, 10 de febrero de 1995, 25 de marzo y 31 de julio de 1996, y 14 de marzo de 1997.

<sup>996</sup> Entre otras las SSTS de 30 de diciembre de 1985, 10 de marzo de 1986, 28 de abril de 1989, 11 de noviembre de 1991, 27 de marzo, 2 de junio, 3 de julio y 2 de diciembre de 1992, 16 de diciembre de 1993, 26 de febrero de 1994, 7 de julio de 1995. Vid. los comentarios de TORRES GARCIA sobre la STS de 30 de diciembre de 1985, CCJC, nº 10, 1986, pp. 3.377-3.385, y sobre la STS de 10 de marzo de 1986, cit. Sobre la STS de 26 de

reconocida por el propio arrendador.

Como principio general, la jurisprudencia manifiesta una postura en favor del arrendatario al mantener "en los casos dudosos" la calificación de cultivador personal<sup>997</sup>. Es una manifestación del principio pro arrendatario que informa la interpretación y aplicación de la ley especial, y de la mayor amplitud de derechos que se derivan de la calificación de cultivador personal en los contratos anteriores a la LAR y en cuyo favor actúa el legislador. Se responde así a la finalidad tuitiva de la ley que "tanto para la protección del cultivador como la de la economía social distributiva, se dirige preferentemente, por ello mismo, hacia la figura del agricultor profesional modesto, por evidentes razones de justicia"<sup>998</sup>.

De esta forma se aprecia en la jurisprudencia cierta flexibilidad<sup>999</sup> en la interpretación de los elementos que deben concurrir en el cultivador personal, aunque recientemente existe la tendencia a una interpretación más restrictiva del artículo 16 y a una mayor exigencia en las condiciones de cultivo personal exigidas al colono<sup>1000</sup>. La STS de 12 de diciembre de 1996 señala que el concepto de cultivador es de carácter amplio y que la residencia del arrendatario, aunque no tiene necesariamente que coincidir con el lugar de la finca, puede tener un evidente valor indiciario.

Ser cultivador exige cultivar la finca y cultivar es "dar a las tierras y a las plantas las labores necesarias para que fructifiquen"<sup>1001</sup>. En la legislación precedente se hacía uso de los términos de explotar, labrar y cultivar, e indican, en suma, que ser

---

febrero de 1994, comentario de CUESTA SAENZ, CCJC, nº 35, 1994, p. 641 ss.

<sup>997</sup> SSTs de 15 y 17 de octubre de 1984 y 5 de diciembre de 1986.

<sup>998</sup> SSTs de 15 de octubre de 1984, 5 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 8 de octubre de 1991, 26 de febrero de 1992 y 14 de marzo de 1997.

TORRES GARCIA, "*Comentario de la STS de 30 de diciembre de 1985*", *cit.*, p. 3.382, lo califica como "criterio standard que ha sido una constante en esta legislación arrendaticia".

<sup>999</sup> STS de 5 de diciembre de 1986.

<sup>1000</sup> La STS de 27 de marzo de 1992 parece olvidarse del principio pro arrendatario.

<sup>1001</sup> STS de 19 de diciembre de 1985, siguiendo el significado gramatical de la expresión recogido en el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.



cultivador requiere realizar todas las operaciones agrícolas necesarias para la explotación de la finca. Por ello, el trabajo del cultivador personal ha de consistir en la aportación de su esfuerzo material a la tierra, que es lo que le diferencia del profesional de la agricultura que no es cultivador personal<sup>1002</sup>. Por su parte, la actividad agraria, al igual que en el caso del profesional de la agricultura, incluye no sólo el cultivo agrícola en sentido estricto, sino también el aprovechamiento ganadero y forestal<sup>1003</sup>.

La atención personal de todas las fincas que constituyen la explotación agrícola es fundamental en tal calificación<sup>1004</sup>, aunque, según expone la STS de 17 de octubre de 1984, "ser cultivador no implica que el trabajo haya de hacerse 'personalmente' por el arrendatario, ya que el cultivo personal es equiparable a una asunción de los riesgos totales de la empresa agrícola de otro, y no incide en su cualidad de arrendatario el hecho de que las operaciones de labranza las realicen los familiares que con él convivan". Recientemente la jurisprudencia<sup>1005</sup> tiende a fijar un criterio más restrictivo, según el cual lo decisivo es el trabajo del arrendatario, de modo que el realizado por los familiares sea de ayuda ocasional frente a las labores principales, que han de ser desarrolladas por aquél, esto es, hay que atender a la entidad del trabajo que se realiza y conectarla con el término ayuda. La contribución a las tareas agrícolas que realicen los familiares convivientes del arrendatario sólo pueda calificarse de ayuda<sup>1006</sup>. De todos modos, cuando el arrendatario es de avanzada

---

<sup>1002</sup> La doctrina mayoritaria ha caracterizado al cultivador personal por la realización física de las labores agrarias. Vid. ESTRUCH ESTRUCH, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 12.990, y las referencias bibliográficas ahí citadas.

<sup>1003</sup> STS de 30 de noviembre de 1988. En la normativa anterior a la LAR de 1980 la determinación del aprovechamiento principal (agrícola o ganadero) era clave para determinar la duración del contrato.

<sup>1004</sup> En base a ello se niega tal cualidad en la STS de 15 de octubre de 1984.

<sup>1005</sup> SSTs de 3 de junio y 19 de diciembre de 1985, 28 de abril de 1989, 23 de diciembre de 1991, 27 de marzo y 2 de junio de 1992, 26 de febrero de 1994, 23 de enero y 26 de septiembre de 1997. Especialmente restrictiva es la de 23 de diciembre de 1991 que niega la calificación de cultivador personal al arrendatario de avanzada edad en base a que "su intervención en la explotación de las fincas, limitada a las labores 'de menor esfuerzo', no puede llevar a calificar (...) de cultivador personal dada la escasa entidad de las tareas por él realizadas frente a las que llevan a cabo su hijo y nietos para la explotación de las fincas, de forma tal que son esas labores realizadas por el actor recurrido las que han de calificarse como de 'ayuda' a la explotación por el hijo y nietos de las fincas arrendadas".

<sup>1006</sup> Efectivamente, en la realización de las tareas agrícolas, el colono puede recibir la ayuda de familiares

edad parece aceptarse la ayuda familiar principal pero "sin la ausencia total del titular arrendatario en las operaciones agrarias"<sup>1007</sup>. Sobre este criterio restrictivo, matiza PASQUAU LIAÑO que "el propio artículo 16 obliga a considerar no sólo la colaboración material en las tareas del cultivo, sino también las circunstancias que, razonadamente, justifiquen una colaboración (incluso asalariada) no meramente 'secundaria' o accesoria, sino principal"<sup>1008</sup>.

La ayuda puede provenir, en primer lugar, de los familiares convivientes. El concepto de cultivador personal ha tenido y tiene su base principal en la familia, ya que no se concibe al colono como a un individuo aislado sino integrado en un organismo familiar de cuya colaboración puede disponer. Partiendo de una figura individual-personal, ésta únicamente puede trascender al ámbito familiar. Esa concepción familiar ha estado complementada, además, por un derecho sucesorio del régimen arrendatario, vinculado a las prórrogas, que ha encauzado la subsistencia de los contratos de arrendamientos rústicos protegidos<sup>1009</sup>.

Dos son los requisitos conjuntos y concurrentes que deben recaer en la persona que de modo continuado puede ayudar al cultivador personal: ser familiar y convivir con el titular del derecho arrendatario. Hay que recordar que en la legislación anterior se exigía la dependencia económica, y el hecho de que la ley actual haya prescindido de este requisito, en el cual parte de la doctrina ponía especial acento, hace pensar que las exigencias de ser familiar y convivente han de interpretarse en

---

convivientes y de asalariados circunstanciales sin que por ello pierda su condición de cultivador personal. GOMEZ LAPLAZA, *"Cultivador personal"*, cit., p. 283, opina que "la expresión 'ayuda' es lo suficientemente significativa como para poder servir de base a la afirmación de que no son estos familiares los que han de llevar la explotación, sino que la intervención de éstos ha de limitarse a cooperar con su esfuerzo para que el calificado de cultivador personal lleve a cabo su tarea y no pueda desatenderse de ella". Por su parte, señala FONSECA GONZALEZ, *"El cultivador personal"*, cit., p. 542, que "la ayuda es una actividad marginal que no puede suponer que el familiar convivente tenga que depender económicamente del arrendatario". El supuesto de la STS de 3 de julio de 1992, donde el arrendatario cuenta con la ayuda de sus padres convivientes, por otra parte hecho poco frecuente en la práctica, es significativo de la flexibilidad de la ley en este punto.

<sup>1007</sup> SSTS 11 de diciembre de 1987 y 28 de enero de 1988. En la STS de 11 de noviembre de 1996, ante la alegación de la parte recurrente de que el arrendatario no es cultivador personal por realizar el hijo los trabajos, deniega en motivo: "no habiendo demostrado la recurrente que el hijo llevara a cabo la totalidad de los trabajos que requería la explotación de los predios arrendados".

<sup>1008</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 47.

<sup>1009</sup> COSSIO CORRAL, *"El concepto de 'pequeña empresa agraria'"*, cit., pp. 734-737.

un sentido estricto y no extenso.

El término familiar, según el concepto del Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua tiene dos acepciones: como adjetivo significa perteneciente a la familia, pero como sustantivo viene a significar extraño, que no es miembro de la familia o pariente. La legislación anterior hacía referencia a la familia "en el más amplio sentido". Podía hablarse de familiares en referencia, no solo a la familia estricta formada por los cónyuges y por los padres e hijos, sino englobando a los parientes consanguíneos, afines y adoptivos cualquiera que sea el grado de parentesco, e incluso en la acepción más lata de la palabra, como la reunión de personas que viven sometidas a la dirección y recursos del jefe de la casa<sup>1010</sup>. Por ello, no se podía hablar de limitación hasta un grado concreto de parentesco, o al menos era discutible, porque la ley expresamente señalaba la mayor amplitud del término familiares. Aun así, en la jurisprudencia se excluyó de dicho concepto a los novios de las hijas del titular, los cuales no son aún miembros de la familia<sup>1011</sup>.

La norma vigente habla de familiares, sin más matización. Este cambio indica, sin duda, una delimitación más estricta del ámbito familiar al exigir un vínculo de parentesco por mínimo que sea, lo cual abona la interpretación de que hay que entender el término en sentido estricto, es decir, como personas unidas por un vínculo de parentesco, cualquiera que sea la clase de parentesco (consanguinidad, afinidad o adopción) y el grado de proximidad<sup>1012</sup>. En el CC, el llamamiento en el abintestato, que no se extiende más allá del cuarto grado<sup>1013</sup>, y, en la LAR, las limitaciones del artículo 6 LAR para excluir de la normativa especial los contratos en razón de parentesco y del artículo 79 LAR para delimitar la sucesión, no parece que guarden relación alguna con el término familiar a efectos del artículo 16 LAR.

---

<sup>1010</sup> SOTO NIETO, *Arrendamientos*, cit., pp. 194-195.

<sup>1011</sup> STS de 2 de octubre de 1953.

<sup>1012</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, cit., pp. 82-83; MARTINEZ VALENCIA, *Comentarios*, cit., p. 110; BUSTO LAGO, *"La delimitación"*, cit., p. 29; este autor, "Comentario a la STS de 23 de enero de 1997", cit., p. 553, pone en tela de juicio su posible extensión a la convivencia *more uxorio*.

<sup>1013</sup> El parentesco civil, conforme a la Ley de 24 de abril de 1958, era más extenso. Los artículos 294 y 1.341 CC hacían referencia a parientes sin establecer ninguna limitación de grado.

Como en el concepto de familiar hay que incluir los parentescos civil y consanguíneo sin ningún límite en el grado, dicha delimitación se realiza a través del segundo requisito, la convivencia, que hay que interpretar, por ello, en un sentido delimitador y por tanto limitativo.

Convivir, siguiendo al Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, significa vivir o habitar juntamente con o en compañía de otro u otros. Por su parte, habitar quiere decir vivir o morar en un lugar o casa, término que se vincula a la idea de estar habitualmente y, particularmente dormir, en un sitio que se expresa<sup>1014</sup>.

La ley no expresa ni delimita qué ha de entenderse por convivencia. Como se ha indicado, este concepto de convivencia va unido al de familiar, de modo que sobre él recae la especificación concreta de los familiares que la ley admite como ayudantes del titular arrendaticio. En este sentido, la ley viene a subrayar los rasgos de la convivencia y de la cooperación, de tal forma que, siendo esencial y estando presente en otros aspectos de la regulación arrendaticia rústica, como en materia de sucesión, deben concurrir dichos caracteres de manera específica. De este modo, frente a una concepción estricta de la familia y amplia de la convivencia, parece que la finalidad de la norma es entender la familia en un sentido más flexible, familia en general, siempre que la convivencia y la cooperación sean efectivas, debiendo interpretarse, por lo tanto, en un sentido más estricto.

En la doctrina se pueden detectar tres posturas diferentes para responder a la cuestión: la defensa del carácter amplio del concepto, admitiendo el mantenimiento de relaciones estrechas y continuadas sin vivir en el mismo domicilio; la interpretación rigurosa, esto es, la clásica cohabitación familiar; y la posición ecléctica que aboga por resolver caso por caso sin sometimiento a normas fijas.

Sobre la legislación precedente, y teniendo en cuenta que se exigía el tercer requisito de la dependencia económica además de la convivencia y de ser familiar en

---

<sup>1014</sup> María MOLINER, *Diccionario del uso del español*, Ed. Gredos, Madrid, 1988.

sentido amplio, un posicionamiento doctrinal sostiene que lo más característico no es la proximidad del vínculo, familia en sentido amplio, sino la dependencia económica. Por ello, un sector entiende que la convivencia no ha de referirse al mismo techo o habitación, sino que la convivencia es en relación al trabajo; conviven los que viven juntos en el trabajo de forma habitual, con independencia de la convivencia o no en las horas de descanso. Basan dicha postura en el hecho de que el principal determinante en la relación arrendatario-cooperador es la dependencia económica frente a la convivencia efectiva bajo un mismo techo<sup>1015</sup>.

SOTO NIETO<sup>1016</sup> critica el hecho de que, exigiendo la ley ambos requisitos, la opción preferente por el requisito de la dependencia económica anulase el de la convivencia. Si la ley hubiera querido ceñirse a la dependencia económica, está de sobra la alusión a la convivencia. Para este autor "la palabra convivir, reforzada con la dependencia económica, no puede tener otro sentido que la vida en común bajo el mismo techo", compartiendo, como núcleo familiar cultivador, mesa y techo y los beneficios de la actividad desarrollada. Defiende que la convivencia implica la idea de habitar bajo un mismo techo haciendo vida en común, salvo períodos transitorios de ausencia por motivos diversos, ya que la disgregación familiar se produce precisamente cuando se crean nuevos centros de independencia vital, y aunque pueda seguir trabajando en la finca ya no es por mantener ese centro familiar sino para participar en una remuneración proporcional de los productos obtenidos. Ello lo demuestran los artículos 1 y 2 de la Ley de 18 de marzo de 1944, que completan el concepto de cultivador directo y personal, donde, al referirse a los hijos casados para los cuales puede recuperar la finca el propietario para su explotación, distingue entre los que convivan con él y los demás, sin hacer mención a la dependencia económica, de lo cual se desprende que la no convivencia es causa de disgregación del núcleo de la familia, a pesar de que económicamente siga dependiendo de la administración

---

<sup>1015</sup> BELLON GOMEZ, *Arrendamientos rústicos*, cit. pp. 22-23; Miguel ROYO MARTINEZ, "El régimen especial de suceder en el arrendamiento inmobiliario", *Información Jurídica*, nº 40-41, 1945, p. 30.

En ese sentido, SANTOS PASTOR, *Propietarios, colonos, inquilinos I*, cit., 1952, p. 120, y 1966, p. 45, decía que lo que importa es que "el trabajador material de las fincas sea el propio arrendatario o persona que trabaje a sus órdenes en plan de cooperación familiar, sin tener carácter de asalariado".

<sup>1016</sup> SOTO NIETO, "En torno a la Ley de 15 de julio de 1954", cit., p. 646, y *Arrendamientos*, cit., pp. 199-201.

del jefe de la casa<sup>1017</sup>.

Otro sector defiende el carácter amplio de la convivencia<sup>1018</sup>. Convivir significa vivir junto a otra persona, que en la práctica supone casi siempre vivir bajo un mismo techo, pero aceptando también el hecho de residir en casa propia. Se alegan, igualmente, los artículos 1 y 2 de la Ley de 18 de marzo de 1944, pero se admite que no ha de aceptarse en sentido literal, ya que lo esencial es su relación de dependencia con el titular, y por tanto si existe la dependencia a pesar de que pernocte y coma en lugar distinto, no hay ruptura de convivencia<sup>1019</sup>.

Por su parte, la posición ecléctica, ante la multiplicidad de supuestos que se pueden plantear en la realidad, defiende que valorar la convivencia será una cuestión de hecho que quedará a la apreciación de la autoridad judicial<sup>1020</sup>. Y ciertamente, vistos los casos analizados en relación a este requisito por el Tribunal Supremo, la mayoría de las soluciones se perfilan en atención a las circunstancias planteadas y en respuesta concreta a cada caso particular.

En primer lugar, parece consolidarse la idea de que cuando existe residencia

---

<sup>1017</sup> Favorables también a esa interpretación estricta de que la convivencia implica vivir juntos bajo un mismo techo se mostraban NART, comentando el concepto de vivienda de la LAU en "*Ex-arrendamientos*", *cit.*, p. 897; MUGA LOPEZ, *Arrendamientos*, *cit.*, p. 25; RODRIGUEZ SOLANO, "*Arrendamientos privilegiados*", *cit.*, p. 412; y FLOREZ DE QUIÑONES, "*Notas sobre la ordenación*", *cit.*, pp. 615-616 (nota 15), para quien convivir es "constituir una verdadera comunidad doméstica en un solo hogar".

En este sentido se manifiesta también el senador MONTAÑES ESCOBAR en el debate del proyecto de la LAR de 1980 al referirse a la convivencia bajo el mismo techo (Diario de Sesiones del Senado, 3 de diciembre de 1980, nº 85, p. 4.356).

<sup>1018</sup> GARCIA ROYO, *Tratado*, *cit.*, pp. 83 y 365; CASAS MERCADE, *Arrendamientos*, *cit.*, p. 512.

<sup>1019</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, *cit.*, p. 83, aboga por una interpretación amplia partiendo de la base de que ser cultivador personal no confiere otras consecuencias aparte de dar la condición de arrendatario: "como en la nueva ley la condición de cultivador personal no confiere ningún privilegio, sino la mera posibilidad de ser arrendatario, parece que, siempre que exista un razonable grado de convivencia, la ayuda de los familiares en esa situación no será óbice para que el cultivo se considere como personal".

CABALLERO LOZANO, "*Comentario a la STS de 4 de abril de 1992*", *cit.*, pp. 307-308, parece que opta por una interpretación más restringida cuando dice que la condición de cultivador personal "la tiene tanto el que recibe ayuda de sus hijos menores no emancipados como el que lo hace de los que ya son mayores de edad, siempre que convivan en su domicilio". Esto es, como condición requiere la convivencia en el domicilio del titular del derecho arrendaticio.

<sup>1020</sup> GOMEZ LAPLAZA, "*Cultivador personal*", *cit.*, p. 283.

común hay, efectivamente, convivencia<sup>1021</sup>. Cuando la residencia no es común, sino distinta, parece sentarse que es un indicio de la falta de convivencia<sup>1022</sup>. Sin embargo, el no tener la misma residencia tampoco es un factor decisivo para determinar la falta de convivencia<sup>1023</sup>. Siendo un indicio de falta de convivencia el tener el arrendatario y el familiar residencia distinta, la condición civil de casado sí parece determinar, por existir otro núcleo familiar, la inexistencia de convivencia<sup>1024</sup>.

Ha sido la STS de 23 de enero de 1997 la que ha abordado de manera directa la interpretación del requisito<sup>1025</sup>. Tras reconocer que la ley no define tal situación, razona que "como la condición de cultivador personal no significa una situación privilegiada o preferente, sino que la misma sirve únicamente para poder ser colono o arrendatario (...), es razonable que, existiendo un cierto grado de convivencia, la ayuda de familiares en dicho grado no sea obstáculo para la existencia del tipo de

---

<sup>1021</sup> En la STS de 28 de mayo de 1993 se recoge el supuesto de un nieto que realiza actividades efectiva y habitualmente en la explotación, que tiene la condición de arrendatario por subrogación de su abuelo, y que "convive con su abuelo en el caserío desde su nacimiento"; y la STS de 25 de marzo de 1996 señala que "el actor cultiva la finca en unión de una cuñada y una hija, residiendo todos ellos en la vivienda que se halla en la finca". Más general e implícita es la referencia de la STS de 3 de junio de 1988, que menciona la ayuda de los hijos y nietos convivientes con la arrendataria-pensionista, en consecuencia excluyendo a los no convivientes, de lo cual se denota también un supuesto de efectiva convivencia en el seno de una familia con el mismo domicilio.

<sup>1022</sup> En la STS de 3 de junio de 1985, aunque no se haga referencia expresa a la convivencia, se señala que no se prueba que el hijo que ayuda al arrendatario "trabaje y viva en la finca", hecho que tampoco concurría en el arrendatario, pero que muestra una postura indiciaria en favor de la necesidad de vivir, tanto uno como otro, en la finca arrendada o cerca de la misma. Más claramente, en la STS de 11 de abril de 1996 se niega la condición de cultivador personal al actor "sobre todo teniendo en cuenta que vive solo en Ochovi, sus hijos en otras poblaciones, y que desarrollan tareas agrícolas, desde hace doce años, hermanos ajenos al vínculo contractual".

<sup>1023</sup> La STS de 5 de diciembre de 1986 realiza una interpretación más flexible del requisito de la convivencia al otorgar la condición de cultivador personal al arrendatario que es ayudado por un hijo, sin que obste tal condición "el hecho de la residencia del padre en Salamanca, a muy pocos kilómetros del pueblo (...), y de que el hijo vive con su esposa en casa aneja a una de las fincas". GOMEZ LAPLAZA, "*Cultivador personal*", *cit.*, p. 294, partidaria de una postura ecléctica, muestra su extrañeza ante la amplitud que se da al requisito de la convivencia.

<sup>1024</sup> La STS de 25 de abril de 1985, donde se aplica aún la normativa anterior a la LAR de 1980, recoge el supuesto de un arrendatario que reside en una ciudad distinta de la localidad donde se ubican las fincas, en el cual viven dos de sus hijos que trabajan en las fincas, uno de ellos casado, y que recibe además la ayuda de otro hijo que vive en la misma ciudad que él, pero en domicilio distinto al ser también de condición casado, respecto de todos los cuales sostiene el Tribunal sin duda que no conviven con el padre. En la STS de 28 de enero de 1988 se acepta la ayuda de dos hijos convivientes con el arrendatario y rechaza la convivencia de otro hijo "casado y con vida independiente", cuya ayuda, a los efectos del concepto de cultivador personal, es equiparada a la de un asalariado. En la STS de 27 de abril de 1988, para negar la condición de cultivador personal a un colono, se tiene en cuenta que un hijo de estado casado "trabaja permanentemente en la finca y no convive con dicho arrendatario"; aparte de la valoración que el Tribunal pueda realizar sobre el carácter de ayuda o trabajo equivalente al de un asalariado que realice el hijo, parece que el propio hecho de estar casado es equiparable a pertenecer a otro núcleo familiar distinto y por tanto no convivente con el padre y titular arrendatario.

<sup>1025</sup> *Vid.* BUSTO LAGO, "Comentario a la STS de 23 de enero de 1997", *cit.*, p. 553-557.

cultivador personal". Por ello, manifiesta que debe hacerse "una interpretación amplia del requisito de la convivencia a que alude el artículo 16 LAR, en el sentido de que la misma no signifique el estar bajo el mismo techo, ya que incluso se determina la posibilidad de hogares con distintas sedes físicas y que la ayuda pueda ser intermitente o no continuada (...), y siempre que la distancia entre los hogares de dichos parientes y la finca en cuestión se encuentre dentro de una magnitud lógica para poder atender el objeto y tareas del arrendamiento".

Aparte de los familiares convivientes, en segundo lugar, la ayuda puede provenir de asalariados. En sentido estricto, asalariado es aquél que se contrata, mediante la percepción de un jornal o salario para la realización de operaciones materiales agrícolas<sup>1026</sup>. Tal concepto puede ser fácilmente eludible estipulando un contrato de obra, por lo que parece más ajustado a la *ratio legis* de la norma atender propiamente al hecho del empleo por el arrendatario de trabajo ajeno. La condición de asalariado ha de aplicarse no sólo a toda persona que no sea familiar del colono, sino también a aquellos familiares no convivientes<sup>1027</sup>, e incluso al familiar que convive con el titular pero al cual su condición de asalariado no le permite ser considerado como colaborador<sup>1028</sup>.

La norma preceptúa que la ayuda ha de ser ocasional o circunstancial y no ordinaria<sup>1029</sup>. El carácter circunstancial se vincula, además, a las exigencias estacionales de la explotación agrícola<sup>1030</sup>. De este modo se establece un límite temporal no determinado pero que delimita el carácter no permanente de la ayuda, es decir, de forma nítida la norma prohíbe la utilización de asalariados con carácter fijo

---

<sup>1026</sup> SOTO NIETO, "En torno a la Ley de 15 de julio de 1954", *cit.*, p. 646.

<sup>1027</sup> SSTS de 28 de enero y 27 de abril de 1988, 2 de junio de 1992 y 12 de diciembre de 1996.

<sup>1028</sup> LUNA SERRANO, *El patrimonio familiar*, *cit.*, pp. 98-99.

<sup>1029</sup> Entre otras SSTS de 27 de abril de 1988, 26 de febrero y 2 de junio de 1992.

<sup>1030</sup> La Ponencia que informó el Proyecto de LAR en el Senado, ante una enmienda del senador SARASA MIQUELEZ que recalaba el recurso a personas ajenas en momentos estacionales del cultivo, estimó su innecesariedad en base a que "la contratación de servicios por exigencias estacionales de la explotación está admitida por el texto del Congreso", Boletín Oficial de las Cortes Generales, Senado, I Legislatura, Serie II, nº 127 (d), p. 115.



en la operación agrícola ordinaria. Así, se niega tal cualidad si se prueba la existencia de terceras personas en la finca arrendada<sup>1031</sup>. Pero, tal y como anteriormente se ha señalado, fuera de ese carácter circunstancial no se imponen limitaciones cuantitativas, como en la legislación anterior, al trabajo a desarrollar, ni al número posible de asalariados a contratar.

Aparte del ámbito de la mera ayuda, el segundo inciso del artículo 16.1 LAR preceptúa una excepción a la exigencia del trabajo personal del arrendatario, de modo que el trabajo realizado por el asalariado puede suponer la totalidad del trabajo físico y puede prestarse con carácter indefinido. Su finalidad es atender a las labores de cultivo cuando el arrendatario tenga imposibilidad material de realizarlas él mismo, por lo cual han de presentar necesariamente un cierto carácter de permanencia. Para ello se exige la concurrencia de alguna justa causa, por lo que la labor del asalariado se extenderá hasta el cese de la misma. De este modo, se niega al arrendatario la condición de cultivador personal cuando reciba ayuda de asalariados con carácter permanente sin que conste ninguna causa<sup>1032</sup>.

Entre las justas causas destaca la de enfermedad sobrevenida, única citada por la ley por ser la más habitual que impide continuar con el trabajo personal. Por tanto, siempre será considerada como justa causa. La apreciación del resto de causas que permitan contratar asalariados sin perder la condición de cultivador personal queda en manos de los órganos judiciales atendiendo a las circunstancias concurrentes de cada supuesto. En todo caso, parece que la causa ha de ser ajena a la voluntad del cultivador<sup>1033</sup>, siendo admisibles por ejemplo: el cumplimiento del servicio militar o prestación social sustitutoria, estancia en prisión, viajes extraordinarios<sup>1034</sup>; incapacidad laboral no debida a enfermedad sobrevenida, edad

---

<sup>1031</sup> Como afirma la STS 12 noviembre 1984, "con introducción incluso de ganados". VATTIER FUENZALIDA, *"Comentario de la STS de 12 de noviembre de 1984"*, cit.

<sup>1032</sup> SSTs de 19 de octubre de 1982, 15 de octubre de 1984, 3 de junio de 1985, 27 de abril de 1988, 16 de julio de 1992. La STS de 19 de diciembre de 1985, en pronunciamiento discutible, acepta la existencia de un pastor con carácter permanente que atiende el ganado lanar en parte de la finca.

<sup>1033</sup> FONSECA GONZALEZ, *"El cultivador personal"*, cit., p. 543.

<sup>1034</sup> AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios*, cit., p. 85.

avanzada del cultivador<sup>1035</sup>; y supuestos en que, pudiendo concurrir su voluntad, se deba al cumplimiento de un deber o el ejercicio de un derecho, como el desempeño de funciones y cargos públicos<sup>1036</sup>.

En concreto, sobre la edad o invalidez del pensionista, cabe decir que pueden ser causas justas siempre que esté en relación con el hecho de la realización física de las labores agrícolas, con independencia de que la percepción de una pensión por jubilación o invalidez implique una prohibición de dedicarse a las dichas labores. Sobre la edad, la STS de 10 de diciembre de 1997 considera que es justa causa para recibir ayuda también de familiares no convivientes. En relación a la invalidez, la STS 28 de enero de 1988 sostiene que la invalidez permanente absoluta es justa causa para recibir la ayuda de un hijo no conviviente equiparado a un asalariado. Pero la de 28 de abril de 1994 viene a decir que en el supuesto del arrendatario inválido absoluto "cabría (...) que recibiera ayuda de familiares que con él convivan, ya que el empleo de asalariados ajenos, sólo se permite circunstancialmente y por exigencias estacionales de la explotación", de lo que parece descartarse, a pesar de la imprecisión del pronunciamiento, que la invalidez sea justa causa para recabar el trabajo de asalariados. Esta sentencia diferencia el supuesto de la jubilación, que no excluye la condición de cultivador personal, y la invalidez absoluta, que impide al pensionista la realización de cualquier trabajo, incluido el "llevar una explotación agrícola", pero posteriormente admite que se pueda probar la compatibilidad entre la invalidez absoluta y la dirección personal de la explotación agrícola<sup>1037</sup>.

En el mismo sentido se pronuncia la STS de 12 de diciembre de 1996: "una cosa es ser pensionista y otra distinta es la incapacidad absoluta para efectuar todo trabajo y la asunción de las funciones propias de la explotación por un tercero que le

---

<sup>1035</sup> MARTINEZ VALENCIA, *Comentarios*, cit., p. 113.

<sup>1036</sup> FONSECA GONZALEZ, *"El cultivador personal"*, cit., p. 545; SANZ VIOLA, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 2.746.

<sup>1037</sup> Sobre la labor concreta a desarrollar por el asalariado, SANZ VIOLA, *"El profesional de la agricultura"*, cit., p. 2.747, partiendo de que el cultivador personal es un profesional de la agricultura cualificado, entiende que esta excepción se refiere únicamente al trabajo personal, pero no a la ocupación directa y efectiva de la explotación, cuya dirección habrá de mantener para no perder su condición de profesional de la agricultura, y por tanto, también la de cultivador personal.

sustituye". El legislador admite que el cultivador personal no lleve la explotación por enfermedad sobrevenida o causa justificada, lo que es distinto de la sustitución "en la totalidad de las funciones agrícolas por su hijo", que es "el titular formal y práctico de la explotación" ("podría pensarse de distinta forma si el hijo hubiera actuado en nombre y representación de su madre, finalidad que cubre el apoderamiento")<sup>1038</sup>. De este modo, los declarados inválidos se consideran cultivadores personales si reciben la ayuda de familiares, sin utilizar asalariados más que circunstancialmente. Pero, el pensionista inválido absoluto que no cuente con la ayuda de familiares y no pueda realizar las tareas de la explotación, no es cultivador personal<sup>1039</sup>.

El límite de esta posibilidad del recurso al trabajo ajeno se sitúa en el número de asalariados a los que puede recurrir el cultivador personal: uno o dos. Esta cifra no es una mera indicación ejemplificativa<sup>1040</sup>, sino suficiente, e incluso generosa, cuando de lo se trata es de sustituir en las labores a una sola persona: el arrendatario-cultivador personal. Hay que tener en cuenta que la labor de los asalariados por razón de una justa causa puede coincidir, a su vez, con la ayuda de los familiares conviventes y los asalariados circunstanciales.

A modo de resumen, se puede indicar que las personas no familiares o familiares no conviventes pueden ocuparse de la explotación con carácter circunstancial en número indefinido, y con carácter permanente, por haber justa causa que impida al colono el cultivo personal, en número máximo de dos.

Además, todos esos requisitos conducen a la necesidad de que el cultivador

---

<sup>1038</sup> Vid. SANCHEZ HERNANDEZ, "A propósito de la Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1996", *cit.*, *passim*. Esta justa causa, según se desprende de la dicción literal, ha de producirse cuando ya se tiene la condición de cultivador personal (GOMEZ LAPLAZA, "*Cultivador personal*", *cit.*, p. 285). Sin embargo, la STS de 28 de enero de 1988 entiende que es justa causa la invalidez permanente absoluta que el arrendatario tenía desde antes del otorgamiento del contrato.

<sup>1039</sup> BUSTO LAGO, "*La delimitación*", *cit.*, p. 26, no comparte esta interpretación. Entiende que la finalidad de la norma es resolver el problema de la incapacidad sobrevenida de los cultivadores personales, también cuando por su edad o incapacidad física, no puedan atender la explotación, sobre todo en los casos donde más necesitan esa ayuda; y que si en el momento de sobrevenirle la enfermedad es cultivador personal, su condición privilegiada se prolonga sin límite temporal mientras no sobre pase el límite de asalariados que permite la ley.

<sup>1040</sup> GOMEZ LAPLAZA, "*Cultivador personal*", *cit.*, p. 286. VATTIER FUENZALIDA señala que "es probable que la indicación numérica sea ejemplificadora" ("*Comentario a la STS de 12 de noviembre de 1984*", *cit.*, p. 2.156).

personal sea siempre una persona física, la cual ha de tener para su ejercicio la capacidad de obrar. De todos modos, en los casos de incapacidad judicial nada obsta a que la actividad agraria pueda ser desarrollada por un familiar convivente, e incluso por uno o dos asalariados si entendemos que ello es una justa causa que impide desarrollar su actividad al cultivador personal<sup>1041</sup>. Supone, en suma, una manifestación de que, a pesar de tomar en consideración la agricultura familiar al permitir su colaboración en el trabajo de la explotación y aparecer ésta como fin deseable, se considera como titular de dicha explotación a la persona física. Es decir, el sujeto de la relación arrendaticia no es la familia, que en nuestro Derecho no tiene personalidad jurídica, sino el arrendatario individual.

Con la aceptación del cultivador personal como profesional de la agricultura, el legislador sigue apostando en materia de arrendamientos rústicos por un concepto más sociológico que económico. El concepto de cultivador personal no presupone que la única o principal actividad económica del sujeto sea la agricultura, ya que no implica que la labor agrícola sea habitual y medio fundamental de vida, tal como ocurre con el trabajo agrícola por cuenta propia<sup>1042</sup>. Si bien técnicamente el arrendatario cultivador personal que reúna las exigencias a las que se ha hecho mención, es profesional de la agricultura, desde el punto de vista económico-social la persona que no reúne las condiciones del concepto de profesional de la agricultura y le es aplicable el de cultivador personal es, en casi todos los casos, una persona de posición económica modesta que no busca exclusivamente en la tierra el medio de obtener los recursos económicos para el mantenimiento de su poder adquisitivo, sino que utiliza la tierra como un mero instrumento para un trabajo complementario.

Ello se comprende cuando claramente se deja ver que sus efectos prácticos se extienden, principalmente, a los supuestos de acceso directo a la propiedad de la finca por parte del arrendatario. La LAR no concede ningún trato preferente o distinto a este tipo de arrendatario fuera del régimen del derecho de acceso a la propiedad,

---

<sup>1041</sup> CABALLERO LOZANO, "Comentario a la STS de 4 de abril de 1992", *cit.*, p. 310 y *El cultivador personal*, *cit.*, p. 15.

<sup>1042</sup> VATTIER FUENZALIDA, *Concepto y tipos de empresa agraria*, *cit.*, p. 157.

actualmente plasmado en la LARH, y las prórrogas de la DT 1.1.2<sup>1043</sup>, pero lo equipara al profesional de la agricultura en sentido estricto, protegiéndolo y promocionándolo en igual medida, con conocimiento de que con ello se ampara también la agricultura denominada subsidiaria<sup>1044</sup>. Se trata, en conclusión, de un concepto amplio que difumina el aire de excepcionalidad que en torno suyo pudiera haber, y que tiene "plena carta de ciudadanía -o de sujeto protegido- en la Ley arrendaticia"<sup>1045</sup>.

#### **2.2.4.- La transmisión de la condición de arrendatario: supresión del derecho de subrogación contemplado en el artículo 73 LAR**

El artículo 2.1, segundo párrafo, de la LARH dice textualmente que "en esta situación de prórroga no se podrá hacer uso del derecho de subrogación previsto en el artículo 73 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos". Lo mismo se predica también respecto de la prórroga complementaria recogida en el artículo 3 LARH. Es decir, durante el nuevo plazo de prórroga otorgado a los arrendamientos históricos, el arrendatario no podrá "subrogar en el contrato a su cónyuge o a uno de sus descendientes", aunque en él concurra "el mismo carácter de profesional de la agricultura y, en su caso, de cultivador personal".

El artículo 73 LAR viene referido a la subrogación *inter vivos*, por lo que únicamente esa será la que no tenga validez, siendo plenamente eficaz el derecho de sucesión *mortis causa* que contempla el artículo 79 LAR, en virtud del cual el sucesor goza de todos los derechos otorgados a los arrendamientos históricos siempre que reúna la condición de profesional de la agricultura, en su caso, por ser cultivador

---

<sup>1043</sup> SSTS de 10 de junio de 1986 (José Antonio COBACHO GOMEZ, "Comentario de la STS de 10 de junio de 1986", CCJC, nº 11, 1986, pp. 3.751-3.758) y 29 de abril de 1988 (Teodora F. TORRES GARCIA, "Comentario de la STS de 29 de abril de 1988", CCJC, nº, 17, 1988, pp. 493-499).

<sup>1044</sup> CABALLERO LOZANO, *El cultivador personal*, cit., pp. 14-15.

<sup>1045</sup> CABALLERO LOZANO, *El cultivador personal*, cit., p. 17.

personal<sup>1046</sup>. También cabe el subarriendo, aunque teniendo en cuenta que ello supone la pérdida de la condición de cultivador personal para el arrendatario y que el subarrendatario no tiene opción a esgrimir los derechos de la LARH, otorgados al colono, frente al propietario.

La finalidad de dicha disposición es que los derechos que la LARH concede sean en favor del arrendatario que lo sea a la entrada en vigor de la Ley. De este modo, a él se le concede el derecho de acceso a la propiedad y él tiene la obligación de cultivar personalmente la finca durante el plazo establecido en el artículo 2.4 LARH. De ello no se pueden derivar graves riesgos para la efectividad del derecho de acceso a la propiedad, ya que en el caso de imposibilidad sobrevenida para el cultivo, el arrendatario puede recurrir siempre, para mantener en su caso la condición de cultivador personal, a la ayuda de sus familiares convivientes e incluso a la contratación de asalariados<sup>1047</sup>.

### **3.- Formales**

En Guipúzcoa la mayor parte de los contratos de arrendamientos rústicos históricos son verbales, aunque cabe la posibilidad de encontrarse con contratos recogidos en escritura pública de finales del siglo XIX y principios del XX. Se puso de manifiesto también el hecho de la existencia de contratos escritos en forma privada. Ello demuestra, en suma, la fidelidad al principio espiritualista manifestado en el Derecho consuetudinario, recogido en el Ordenamiento de Alcalá y consagrado en el Código civil, aunque ciertamente las partes han podido compelerse a otorgar documento privado o público a costa del solicitante.

El sistema formalista impuesto por la LAR de 1935 no afecta a la vigencia de

---

<sup>1046</sup> La STS de 11 de noviembre de 1997 establece que “la falta de notificación que prevé el artículo 80 no obsta a la validez de tal sucesión *mortis causa*, tanto más cuando se ha declarado probado el conocimiento de la misma por parte de la arrendadora”.

<sup>1047</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 67.

los contratos de arrendamiento verbales y su sometimiento a la legislación especial se impone tras la adopción del sistema espiritualista en la Ley de 1942, que "ha de tener consistencia y efecto para toda esa contratación, independientemente de su fecha, sin que la Ley cuente más que como instante en que se declara una efectividad, antes no aceptable en la norma variada, pero ahora concedida en el modo que alude a cualquier tiempo anterior, y desde su origen"<sup>1048</sup>. Se impone definitivamente el sistema espiritualista, con la validez del contrato cualquiera que fuese el tiempo y su forma escrita u oral<sup>1049</sup>.

Si se demuestra la existencia del contrato histórico sometido a la legislación especial, junto a la base personal, es decir, la condición de arrendatario, carece actualmente de importancia el hecho de que la forma del contrato sea verbal o escrita. Pero ello nos lleva a analizar la cuestión de la acreditación de tales extremos para aceptar la vigencia y la naturaleza de la relación. La prueba recae sobre el que dice poseer la finca en virtud de arrendamiento válido<sup>1050</sup>, partiendo de que "laborar una finca" no significa necesariamente ser arrendatario<sup>1051</sup>.

La ley exige como requisito obvio y necesario la subsistencia del contrato originario. Ello supone probar todos los requisitos que solicita la Ley para su calificación de arrendamiento rústico histórico, de manera que la no concurrencia de alguna exigencia equivale a la pérdida de tal condición. Dada la excepcionalidad de la LARH, su concurrencia debe someterse a un especial rigor probatorio de los requisitos y subsistencia del contrato<sup>1052</sup>.

---

<sup>1048</sup> STS de 5 de febrero de 1943.

<sup>1049</sup> Sobre la situación vigente *vid.* Jesús LOBATO DE BLAS, "Acerca de la forma del contrato de arrendamiento rústico", en *El derecho agrario. Su marco jurídico y económico* (dirigido por ORDUÑA MORENO), Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1997, pp. 41-55, y LUCAS FERNANDEZ, *Comentarios, cit.*, pp. 191 ss.

<sup>1050</sup> STS de 19 de enero de 1944.

<sup>1051</sup> STS de 14 de diciembre de 1946.

<sup>1052</sup> Como muestra de la relevancia de esta cuestión es muy ilustrativa la STS de 27 de marzo de 1992 donde, a pesar de admitirse que los derechos arrendaticios del actor tenían su origen "en forma indirecta" en un contrato de 1917, se entiende que un nuevo contrato entre las mismas partes sobre la misma finca en día 15 de agosto de 1935 (pocos meses después de la entrada en vigor de la Ley de 1935) tenía "virtualidad novatoria del primero", por lo que no podía incluirse en la DT 1ª.3 LAR para ejercitar el derecho de acceso a la propiedad.

Pero sobre la acreditación del contrato, el artículo 1.2 LARH establece una norma específica al señalar que "no se perderá la consideración de arrendamientos rústicos históricos, que podrá acreditarse por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho, por el hecho de que las partes hayan establecido algún pacto que modifique la renta u otros elementos o condiciones del contrato primitivo, siempre que se mantenga constante el arrendamiento sobre todas o parte de las fincas primitivamente arrendadas".

Esta disposición no estaba contemplada en el proyecto de ley inicial y la inserción tiene su origen en dos enmiendas<sup>1053</sup>. La primera<sup>1054</sup> tiende a insertar un apartado dentro del artículo segundo del siguiente tenor: "a los efectos de ejercitar el acceso a la propiedad de acuerdo con el número 2 de este mismo artículo y demás derechos comprendidos en esta Ley, la condición de arrendatario podrá acreditarse por cualquier medio de prueba, sin que pueda exigirse la prueba escrita"; su justificación se halla en "facilitar la prueba de existencia de los contratos que, en la mayoría de los casos, fueran consumados verbalmente y desarrollaran su eficacia al margen de cualquier formalismo". La segunda<sup>1055</sup> propone la siguiente redacción: "no se perderá la consideración de arrendamientos rústicos históricos por el hecho de que las partes hayan establecido algún pacto que modifique la renta u otros elementos o condiciones del contrato primitivo, siempre que se mantenga constante el arrendamiento sobre todas o parte de las fincas primitivamente arrendadas". El Pleno del Congreso aprueba el artículo primero con el párrafo segundo añadido a raíz de esa última enmienda. Pero en el Senado se consensúa una enmienda transaccional "introduciendo una referencia que permite probar por cualquier medio la condición de arrendamientos rústicos históricos, con objeto de permitir a los arrendatarios que

---

<sup>1053</sup> Como antecedente cabe recordar que en la tramitación de la Ley de 12 de febrero de 1987 se presentaron también sendas enmiendas en el mismo sentido favorable a la continuidad de la relación y flexibilizador de la prueba por parte del Grupo Parlamentario Vasco y del diputado Juan María Bandrés del Grupo Mixto.

<sup>1054</sup> Del Grupo CDS, Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, IV Legislatura, Serie A: proyectos de ley, 7 de diciembre de 1991, nº 69-4, p. 12.

<sup>1055</sup> Del Grupo Socialista, Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, IV Legislatura, Serie A: proyectos de ley, 7 de diciembre de 1991, nº 69-4, p. 13.



acrediten con mayor facilidad dicha condición"<sup>1056</sup>. Se configura así la redacción final del artículo 1.2 LARH.

El primer inciso, introducido a raíz de la enmienda transaccional e indicador de que la condición de arrendamiento rústico histórico "podrá acreditarse por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho", es una apreciación totalmente innecesaria, toda vez que ello es una regla general del ordenamiento jurídico. Para resolver el problema probatorio, se podría haber abogado por señalar una serie de presunciones legales en favor del arrendamiento que den lugar a una inversión de la carga de la prueba, de modo que fuese el propietario quien tuviese que acreditar la no existencia del arrendamiento histórico o la condición del cultivador en forma distinta a la de arrendatario<sup>1057</sup>. En ese marco se mueven también otras enmiendas que pretenden introducir unas áreas o censos de arrendamientos históricos elaborados por las Comunidades Autónomas para facilitar al arrendatario la acreditación de la historicidad de su arrendamiento, poniendo la carga de probar lo contrario en manos del propietario. Sin embargo, el legislador ha optado expresamente por mantener el régimen común probatorio, de modo que a ese régimen se someterá la prueba sobre la condición de la relación jurídica, carácter de arrendamiento rústico, y la condición de histórica atendiendo a la fecha de celebración del contrato.

De ese primer aspecto, es posible extraer "alguna eficacia 'indirecta'"<sup>1058</sup>. En primer lugar, para reafirmar que ya no caben dudas sobre la posibilidad de acreditar la fecha del arrendamiento frente a terceros por cualquier medio, no sólo por escritura pública o vía artículo 1.227 CC, admitiéndose con carácter general la apreciación conjunta de las pruebas. Y en segundo lugar, para propugnar una flexibilización judicial de los criterios generales sobre la carga de la prueba y su valoración, de modo

---

<sup>1056</sup> Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, IV Legislatura, Serie A: proyectos de ley, 23 de enero de 1992, nº 69-8, p. 23.

<sup>1057</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 50-51. Ya se ha indicado que la STS de 9 de marzo de 1992 señala como la posible calificación contractual diferente del arrendamiento es excepcional, y por tanto, sujeto a la demostración por parte de quien la alega. Vid. Rafael FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, Ed. Universidad de Oviedo, Oviedo, 1994, pp. 37-38.

<sup>1058</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 51-53.

que se mitigue su rigor ponderando la posición probatoria de las partes a la hora de distribuir la misma.

En este sentido flexibilizador, referente a la prueba de la fecha del contrato, la STS de 3 de junio de 1988<sup>1059</sup> admite por vía presuntiva que el contrato es anterior al Código civil por el hecho de probar que la madre de la actora nació en la casa de labor de la finca arrendada en 1891 y no haber acreditado lo contrario los propietarios. En contraste, como muestra de un posicionamiento más riguroso, la STS de 31 de octubre de 1990 afirma que "no es permisible divagar sobre los 'muchos años' o 'de toda la vida' ni 'si nacieron en la casería todos los hijos', como elementos fácticos que especifiquen suficientemente si el contrato es anterior al Código Civil, al primero de agosto de 1942 o a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935".

Por otro lado, sobre la relación jurídica que vincula a las partes, la STS de 9 de marzo de 1992<sup>1060</sup> señala que en los arrendamientos antiguos, sujetos a la tradición de cada región, "el hecho cierto y probado de la cesión temporal de uso de los aprovechamientos de una finca en favor de un tercero, tiene que conducir racional y presuntivamente a la existencia de un arrendamiento, mereciendo la posible calificación contractual diferente el concepto de excepcional, y por tanto sujeta a la demostración de parte de quien la alega". De este modo se establece una presunción de onerosidad de las relaciones donde exista cesión del aprovechamiento de una finca rústica.

Acreditados tales extremos, esto es, la existencia de una relación arrendaticia rústica con origen en fechas anteriores a las marcadas por la ley, ésta establece una norma especial que atiende a la dinámica y evolución posterior del arrendamiento histórico que ha podido sufrir diversas contingencias que modifican sus condiciones de origen. Esa disposición, recogida en el segundo inciso del artículo 1.2 LARH, hace referencia a la falta de eficacia extintiva que respecto del contrato presentan los

---

<sup>1059</sup> En línea semejante la STS de 29 de enero de 1997.

<sup>1060</sup> *Vid.* también la STS de 3 de junio de 1988, donde de la manifestación del nacimiento de una persona en el caserío arrendado en fecha cercana a la publicación del Código civil, deduce como "lógica presunción" que se llevaban las fincas en el de "concepto arrendaticio".

pactos novatorios<sup>1061</sup>. Esta disposición es, sin duda, de gran trascendencia por las consecuencias jurídicas favorables al mantenimiento del contrato que se derivan de la misma.

Ha de señalarse, en primer lugar, que la norma habla de modificaciones en los "elementos o condiciones del contrato". El primer elemento es la renta, señalada expresamente en la disposición al ser aquélla un elemento determinante de la condición de arrendamiento histórico de los contratos del artículo 1.1.c). Con esta previsión legal queda fuera de toda duda que el pacto de aumento de renta por encima de los cuarenta quintales métricos de trigo luego de su celebración no supone privarle de su carácter privilegiado, de modo que el criterio legal establecido atiende únicamente a la cuantía de la renta en el contrato original sin que importen las posteriores modificaciones. Y un segundo elemento es la finca o fincas arrendadas inicialmente, sobre las cuales o parte de ellas se ha mantenido constante el arrendamiento. Del tenor de la disposición parece desprenderse que se ha debido mantener por lo menos la identidad de parte de las fincas arrendadas en origen, considerándose una novación meramente modificativa tanto si un pacto posterior ha reducido el objeto del arrendamiento como si lo ha ampliado a otras fincas no incluidas en el contrato inicial<sup>1062</sup>.

Más discutible es el supuesto donde un pacto posterior cambia la finca arrendada por otra u otras. Una interpretación literal del precepto lleva a considerar tal cambio como una novación extintiva, ya que no se ha mantenido constante el arrendamiento ni siquiera sobre parte de las fincas primitivamente arrendadas. De todos modos, partiendo del espíritu de protección que impulsa la LARH, con

---

<sup>1061</sup> Para distinguir la eficacia extintiva o modificativa de los pactos novatorios hay que atender en primer lugar a la voluntad de las partes y en segundo lugar al significado económico de la modificación introducida. Además, hay que reseñar que la extintiva es excepcional en la configuración del CC (artículos 1.203 a 1.205), es decir, ha de constar de forma expresa salvo que la ley por razón de incompatibilidad (artículo 1.204 CC) la establezca como efecto inevitable.

<sup>1062</sup> La hipótesis de la ampliación no está contemplada expresamente por la norma comentada, pero la tendencia jurisprudencial a mantener la unidad del régimen jurídico del objeto del contrato hace inclinar la solución hacia la novación modificativa y la inclusión de las fincas acumuladas en el objeto del arrendamiento rústico histórico con las consecuencias jurídicas que ello implica. En este sentido, PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos Rústicos Históricos*, cit., p. 57.

independencia de la identidad de la finca que se cultive, cabe sostener que cuando se dé una causa razonable del cambio del objeto y compatible con la continuidad del contrato original, no debe presumirse el *animus novandi*, y puede afirmarse el carácter histórico del arrendamiento de las fincas resultantes; el caso más claro de dicha hipótesis sería el de la concentración parcelaria. No obstante, la STS de 29 de enero de 1991, en un supuesto donde una concentración parcelaria altera completamente el objeto del contrato, entiende que al otorgarse un nuevo contrato para adecuarse a la nueva situación fáctica con diferentes elementos subjetivos, nueva renta y forma de pago y con plazo contractual determinado, es el mismo un contrato nuevo; de todos modos, parece que inciden más para la calificación de esa novación extintiva el cambio en los derechos y obligaciones de las partes que el cambio del objeto del contrato, aunque fuese éste el desencadenante de la formalización de las nuevas condiciones contractuales<sup>1063</sup>.

La finalidad o base de esta disposición es premiar la única, constante y continuada relación arrendaticia a pesar de los cambios operados en el contrato, poniendo freno a la pérdida de consideración de arrendamientos históricos de muchos contratos que, debido a las diversas vicisitudes que han podido sufrir en su dinámica, eran acreedores de una novación extintiva. La novación ha sido contemplada con prevención especialmente cuando se relaciona con la pérdida de derechos adquiridos por el arrendatario. Por ello, la jurisprudencia, para estimar la novación extintiva, como excepción respecto a la modificativa (artículos 1.203, 1.204 y 1.207 CC), aparte de los supuestos de ruptura de continuidad, nuevo contrato con elementos personales y reales diferentes y absoluta incompatibilidad entre ambas obligaciones<sup>1064</sup>, venía sosteniendo que era una cuestión de orden fáctico donde se hace necesaria la constancia en forma expresa de la alteración de los dos elementos esenciales del contrato de arrendamiento, la renta y el objeto, sin que sea suficiente la modificación de uno de ellos salvo que tenga un carácter muy acusado, que en definitiva no supone otra cosa que un acto inequívoco o ánimo de realizar un nuevo

---

<sup>1063</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos Rústicos Históricos*, cit., p. 57.

<sup>1064</sup> SSTS de 29 de enero de 1991 y de 6 de febrero de 1992. En contra de la extinción novativa, puede alegarse, como argumento analógico, el criterio modificativo que el artículo 545 CC establece para la servidumbre.

contrato, y considerando que la novación es meramente modificativa o impropia en los casos de duda<sup>1065</sup>. La variación de la renta no es sustancial, ni determina novación, si se debe a un incremento vinculado a la prórroga, pactado entre las partes o aplicado en virtud de cláusulas estabilizadoras. La alteración de los sujetos intervinientes también produce novación extintiva<sup>1066</sup>, salvo el cambio de titularidad de la finca por vía sucesoria<sup>1067</sup> o la continuación, tras la muerte del arrendador usufructuario, por el nudo propietario<sup>1068</sup>.

La LARH altera, para lo sucesivo, la doctrina jurisprudencial general sobre la novación de los contratos de arrendamiento rústico e implanta, respecto de los históricos, una norma favorable a la continuidad y unidad de la relación arrendaticia originaria a pesar de los cambios que hayan podido desarrollarse durante la larga vigencia de los contratos que regula y en los distintos tractos sucesivos de que han sido objeto. Como señala la STS de 4 de mayo de 1993<sup>1069</sup>, "la naturaleza excepcional del precepto impide la eficacia de cualquier novación". Y como el fundamento del precepto es la circunstancia de esa continuidad, no tiene ninguna incidencia, en la calificación del contrato, el hecho de que su subsistencia se deba a acuerdos entre las partes, a las prórrogas legales o incluso, extinguida ésta en algún momento, a la tácita reconducción. De todos modos, no es pacífica la cuestión en torno a los efectos de esta última. Puede defenderse que la tácita reconducción no puede dar lugar al derecho de acceso, porque ello origina un nuevo contrato y la excepcionalidad de ese derecho no puede propagarse del contrato anterior a otro posterior<sup>1070</sup>. Por contra, se puede alegar que la LARH exige únicamente la vigencia

---

<sup>1065</sup> SSTS de 10 de marzo de 1982, 16 de diciembre de 1987, 27 de abril de 1988, 23 de julio de 1991, 16 de julio y 29 de septiembre de 1992, 2 de febrero y 4 de mayo de 1993 (José María de la CUESTA SAENZ, "Comentario a la STS de 4 de mayo de 1993", CCJC, nº 32, 1993, pp. 551 ss.) y 24 de febrero de 1995.

<sup>1066</sup> STS de 17 de octubre de 1989.

<sup>1067</sup> STS de 16 de julio de 1992.

<sup>1068</sup> STS de 23 de febrero de 1995.

<sup>1069</sup> CUESTA SAENZ, "Comentario a la STS de 4 de mayo de 1993", *cit.*, *passim*.

<sup>1070</sup> CUESTA SAENZ, "Comentario a la STS de 26 de febrero de 1994", *cit.*, p. 646.

del contrato a la entrada en vigor de la misma<sup>1071</sup>.

En todo caso, también queda excluida la condición que el arrendatario tuviese en el contrato inicial, esto es, el carácter de profesional de la agricultura o cultivador personal, que no es un elemento del contrato. Por ello, del precepto se deduce, siguiendo a PASQUAU LIAÑO, que "la modificación de cualquier condición o elemento del contrato inicial no ha de considerarse, a los efectos de esta Ley, una novación extintiva, por importante que sea dentro de la economía de la relación contractual originaria, si el contrato resultante sigue mereciendo la calificación de 'arrendamiento rústico' y su objeto sigue siendo 'todas o parte de las fincas primitivamente arrendadas'"<sup>1072</sup>.

## **CAPITULO IV. EL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD**

### **1.- Antecedentes normativos del derecho de acceso a la propiedad**

La idea y el anhelo de los campesinos de acceder a la propiedad de la tierra que cultivan se remonta más allá del surgimiento de colonos y arrendatarios. Es una aspiración histórica de los agricultores de todos los tiempos. Desde que se da origen a la propiedad privada surge la tensión que provoca la que posteriormente se vino a denominar cuestión agraria, esto es, la tensión entre trabajo y propiedad. Es lógico, por tanto, que esa tensión también se extienda a la relación arrendaticia como fenómeno vinculado necesariamente a la ordenación de la agricultura. No vamos a desarrollar la evolución histórica de esa tensión, cuyo objetivo va vinculado al acceso a la propiedad por parte de los cultivadores directos de la tierra. La retrospectiva únicamente se ciñe a los cambios normativos o intentos que, por vía pacífica, van

---

<sup>1071</sup> Teodora F. TORRES GARCÍA, "La tácita reconducción en la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos", en *Estudios en Homenaje a Don José Luis Lacruz Berdejo*, vol. II, 1993, p. 2.047; PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos Rústicos Históricos*, cit., p. 58.

<sup>1072</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 54.

abriendo caminos para el impulso del régimen de propiedad entre los propios campesinos y labradores, concentrados en el presente siglo, sin olvidar que la desamortización eclesiástica y civil, desarrollada a la largo del siglo XIX, también tenía en origen una pretensión distributiva de la propiedad entre la clase campesina necesitada de tierra para cultivar<sup>1073</sup>.

### 1.1.- Al margen de la normativa de arrendamientos rústicos

El principio general de la normativa agraria de que el agricultor, con su familia, llegue a ser el propietario de la tierra necesaria para su subsistencia, ha sido perseguido, en primer lugar, por medios de carácter público, especialmente por el Derecho de colonización. La concesión de tierras por los organismo públicos agrarios competentes se presenta como una adjudicación provisional que lleva inherente la llamada al acceso a la propiedad, es decir, su fin es la promoción social del acceso a la propiedad partiendo de una especial instalación posesoria. Tiene sus orígenes ya en los repartimientos de tierras de baldíos y de realengo, especialmente en Sierra Morena y Extremadura, y la posterior política desamortizadora. En este camino de la legislación agraria, y colonizadora en particular, es un hito importante la Ley de 30 de agosto de 1907, de colonización y repoblación interior, que permite el acceso a la propiedad de determinados montes y terrenos del Estado a "familias desprovistas de medios de trabajo o de capital para subvenir a las necesidades de la vida" (artículo 1º).

---

<sup>1073</sup> Uno de los precedentes es el Laudo arbitral del Rey Católico, proyecto de concordia firmado el 21 de abril de 1486, que convierte en propietarios a los arrendatarios catalanes (*vid.* BALLARIN MARCIAL, *Estudios, cit.*, p. 424). Fue traído a colación también en el debate sobre el proyecto de Ley de arrendamientos rústicos en el Diario de Sesiones del Senado de 3 de diciembre de 1980, nº 85, p. 4.338.

Antecedentes remotos de esa época son las normas favorables a ciertos pequeños arrendatarios con el fin de convertirlos en propietarios o titulares del dominio útil de las tierras que llevan en arriendo pertenecientes a comunidades y monasterios, y que por la normativa desamortizadora pasan a convertirse en tierras nacionales. Con esos efectos hay que citar el Decreto de 31 de mayo de 1837 por el que "se declaran en estado de redención (...) todas las cargas o rentas exigidas con título de foro, enfiteusis o de arrendamiento, cuya fecha sea anterior al año de 1800, que se pagaban por posesiones, caseríos, tierras, cotos o lugares pertenecientes a las comunidades y monasterios extinguidos de ambos sexos" (artículo 1º); "lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá siempre que los arrendamientos de largo tiempo sobre que versan, y de los cuales debe haber una razón exacta en las oficinas del crédito público, no excedan de 1100 reales anuales" (artículo 4).

LLOMBART BOSCH, en "*Criterios*", *cit.*, p. 145, señala que el Decreto de 1 de marzo de 1843, y en "Los arrendamientos históricos valencianos", *cit.*, p. 395, que una ley de mayo de 1837, incluye el requisito de que la tierra arrendada hubiera pertenecido en arrendamiento, sin interrupción, a una misma familia.

Por otra parte, cualquier medida de promoción de acceso a la propiedad ha de ir acompañada de disposiciones de carácter económico que la favorezcan, es decir, hay que facilitar el crédito suficiente para el pago del precio que suponga la operación<sup>1074</sup>. En el ámbito estatal, con base en el artículo 6 de la Ley de 30 de agosto de 1907, de colonización, y los artículos 3 y 5 de su Reglamento, se establecen créditos para adquirir predios particulares en el Real Decreto de 4 de junio de 1926 y el importante Real Decreto-Ley de 7 de enero de 1927, donde se impulsa la venta a los particulares, especialmente pequeños propietarios, de fincas previamente vendidas por el propietario al Estado, y se facilitan créditos para el acceso a la propiedad de las mismas por parte de los arrendatarios<sup>1075</sup>. En el ámbito vasco, la preocupación derivada del fenómeno despoblacional de las zonas rurales hace que se elaboren medidas en favor de la conservación y desarrollo de los caseríos, y se faciliten a los colonos sistemas de adquisición voluntaria del caserío a través de créditos ventajosos<sup>1076</sup>. En esta fase se fomenta, por tanto, un sistema de adquisiciones voluntarias para que los campesinos accedan a la propiedad<sup>1077</sup>.

Posteriormente, la LRDA de 12 de enero de 1973 regula las estructuras agrarias y su desarrollo, y recopila las normas sobre adquisición, redistribución y régimen de las tierras. Sus distintas disposiciones establecen cauces para favorecer la adquisición de la propiedad por los cultivadores de las parcelas cultivadas<sup>1078</sup>. La

---

<sup>1074</sup> SANZ JARQUE, *Derecho Agrario, cit.*, pp. 325-327.

<sup>1075</sup> El fomento del acceso del campesinado a la propiedad es uno de los objetivos de la acción social agraria, ya que "se facilitará la creación del mayor número posible de pequeños propietarios; bien parcelando terrenos para adjudicar lotes a agricultores de poco o ningún patrimonio que hayan de cultivarlos por sí, o ya dando acceso a la propiedad de las tierras que laboren a los arrendatarios de ellas" (artículo 28). En cierto modo, se presenta como complemento de este Real Decreto-ley, el de 4 de agosto de 1928 que crea la "Caja para el Fomento de la pequeña propiedad" en conexión con el Banco Hipotecario.

<sup>1076</sup> En la Diputación de Vizcaya se presenta el 7 de febrero de 1922 una moción sobre "la protección del caserío y adquisición de la propiedad por el inquilino", base para confeccionar auxilios para la construcción de nuevos caseríos, higienización de los existentes y adquisición de su propiedad por los arrendatarios que se desarrolla por la vía crediticia. Y en la Diputación de Guipúzcoa también se elabora un proyecto semejante, impulsando el acceso a la propiedad por el sistema de la adquisición voluntaria mediante vía crediticia, junto al aludido proyecto de Real Decreto-Ley de 6 de septiembre de 1929, que recoge el derecho de tanteo y retracto en favor del arrendatario.

<sup>1077</sup> BALLARIN MARCIAL, *Derecho Agrario, cit.*, pp. 157-158.

<sup>1078</sup> Disposiciones de adjudicación de tierras por concesión administrativa (artículos 29 a 35), a través de patrimonios familiares (artículos 36 a 42) y del régimen de unidades mínimas de cultivo (artículos 43 a 48). Se



Ley de 16 de noviembre de 1979, de fincas manifiestamente mejorables, trata de la adjudicación en propiedad de las fincas expropiadas o adquiridas (artículo 10). Y la Ley de 24 de diciembre de 1981, del Estatuto de la explotación familiar agraria y de los agricultores jóvenes, derogada actualmente por la LMEA, establece ayudas para la adquisición de tierras [artículo 54.b)] después de admitir como elemento integrador de la explotación familiar las tierras arrendadas (artículo 3.2)<sup>1079</sup>.

Como medio de carácter privado, a modo de precedente positivo del derecho de acceso a la propiedad, se halla la posibilidad de conversión del dominio dividido en propiedad plena por la vía de la redención de censos, foros e instituciones análogas, reguladas en el Código civil y en leyes especiales. El derecho del censatario a redimir el censo mediante pagos en favor del censalista es, en el Código vigente, esencial a toda clase de censos (artículo 1.610 CC). Por ello se ha solido mencionar, a modo de propuesta como fórmula para regular el derecho de acceso a la propiedad del arrendatario, un sistema semejante al derecho de redención del censatario enfiteuta<sup>1080</sup>. No hay que olvidar tampoco, en este aspecto, otras figuras en las que existe una yuxtaposición de facultades dominicales y que varían según las distintas zonas y comarcas de la geografía peninsular. De ellos hay que destacar los foros gallegos, que, en definitiva, no han sido más que verdaderos mecanismos para acceder a la propiedad<sup>1081</sup>. Y en segundo lugar, dentro del mismo marco del Código civil, cabe mencionar la regulación de la usucapión o prescripción adquisitiva, que encauza el acceso a la propiedad del agricultor poseedor, no precarista, en concepto de dueño que cumpla los requisitos legales.

---

prevé la adjudicación a los arrendatarios y aparceros de las tierras en exceso en los planes generales de transformación de zonas regables para explotaciones de tipo familiar (artículo 110). En sede de arrendamientos forzosos, asimismo, se arbitran medidas de acceso a la propiedad del arrendatario (artículo 164).

<sup>1079</sup> Reiterado para su aplicación por el Decreto de 22 de junio de 1983.

<sup>1080</sup> BALLARIN MARCIAL, *Estudios, cit.*, p. 744.

<sup>1081</sup> Gurmensindo de AZCARATE, en el debate sobre el Código civil (sesión de 9 de abril de 1889), manifiesta que "el arrendamiento es hoy un contrato de una importancia, a mi juicio, trascendentalísima, porque creo que combinándolo con las instituciones censuales y con el crédito hipotecario, es el llamado a resolver en el porvenir el problema de la tierra, y a resolverlo suavemente, sin daño de nadie, en el sentido que a mi juicio es justo, en el de que la tierra vaya a parar a manos del que la cultiva" (Rosario HERRERO GUTIERREZ y María Angeles VALLEJO UBEDA, *El Código civil. Debates parlamentarios. 1885-1889. II*, Ed. Senado, Madrid, 1989, p. 1686).

Asimismo, como precedente cercano del derecho de retracto arrendaticio rústico, el Decreto de 29 de agosto de 1923 prevé un derecho de tanteo en favor de los arrendatarios sobre las fincas que se pretendan enajenar pertenecientes a fundaciones benéfico-particulares o de carácter mixto siempre que llevasen cuatro años en la explotación de esa finca<sup>1082</sup>. El derecho de tanteo regulado en ese Decreto es suprimido por el de 28 de mayo de 1928, a partir del cual el arrendatario tiene la facultad de adquirir la finca perteneciente a las mencionadas fundaciones por el mismo precio que en la subasta se ofreciese por el mejor postor. Por último, durante la vigencia del Decreto de 23 de junio de 1928, que regula la distribución de los bienes heredados por el Estado mediante sucesión intestada en desarrollo de los correspondientes artículos del Código civil, "los arrendatarios de fincas rústicas que llevasen por sí o por sus ascendientes más de cinco años cultivándolas, tendrán derecho de preferencia en las subastas en el caso de igualdad de ofertas con otros concurrentes" (artículo 15.1)<sup>1083</sup>.

Y dentro del marco privado se ubican los mecanismos recogidos en las leyes especiales de arrendamientos, que cuentan asimismo con vías de acceso a la propiedad en favor del arrendatario y del aparcerero, y a los cuales vamos a referirnos seguidamente en lo que respecta a los arrendamientos rústicos.

## **1.2.- Dentro de la normativa de arrendamientos rústicos**

Si bien las normas de Derecho agrario pretenden con su carácter social fomentar el acceso a la propiedad de la tierra, dentro del sector agrario se fomenta especialmente el acceso del arrendatario al dominio de las fincas arrendadas.

### **1.2.1.- Proyectos previos a la LAR de 1935**

---

<sup>1082</sup> La Real Orden de 10 de marzo de 1928 declara que el Decreto no comprende a las fundaciones benéfico-docentes.

<sup>1083</sup> Para ejercitar su derecho, deben comparecer en el expediente dentro de los diez días naturales siguientes al de la publicación de los anuncios acostumbrados en la localidad. Cuando así lo hagan y haya de procederse a subastar los bienes de que se trata, se pondrá en su conocimiento la fecha y lugar del acto (artículo 15.3). El Decreto es sustituido por el de 13 de agosto de 1971.

Se ha hecho referencia, al desarrollar la evolución sobre la regulación del contrato de arrendamiento rústico, a los proyectos de los Ministros ALBA, en 1916, y CHAPAPRIETA, en 1923, que proponen un derecho de acceso a la propiedad en favor del arrendatario por opción de compra si lo justificase la importancia de las mejoras (en un exceso del cincuenta por ciento del valor de la finca)<sup>1084</sup>.

Durante la II República, en los distintos proyectos de ley para regular los contratos de arrendamiento rústico a elaborar conforme a la base 22 de la Ley de Reforma Agraria de 1932, se introducen fórmulas que permiten el traspaso de la propiedad al arrendatario. En este sentido, el Proyecto del Ministro DOMINGO SANJUAN de 6 de abril de 1933, aparte de recoger en su artículo 16 los derechos de tanteo y retracto, establece en el 17, un derecho de conversión del arrendamiento en censo reservativo si el contrato ha tenido una duración de 20 años consecutivos, el cual es redimible al contado o a plazos que no excederán de diez anualidades. Y el Proyecto del Ministro DEL RIO RODRIGUEZ de 23 de febrero de 1934, además de plasmar también en su artículo 15 los derechos de tanteo y retracto, dispone en el 16 que "todo arrendatario que lleve por sí, por sus ascendientes, descendientes o cónyuge el cultivo o explotación directos de una finca durante quince o más años consecutivos, tendrá derecho a la conversión del arrendamiento en dominio sobre la porción a que alcance su contrato, con obligación de satisfacer al propietario el justo precio de la misma"<sup>1085</sup>.

Con fecha de 4 de diciembre de 1934, el Ministro JIMENEZ FERNANDEZ concibe el acceso a la propiedad del arrendatario como un proyecto aparte de la propia ley que regule el contrato de arrendamiento rústico, y presenta un proyecto de ley específico. Como condición exige que lleven más de doce años cultivando las

---

<sup>1084</sup> Vid. CAMPUZANO HORMA, "*La Ley de arrendamientos rústicos*", cit., p. 198; PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, cit., p. 40.

<sup>1085</sup> Sobre los dos proyectos citados de 6 de abril de 1933 y 23 de febrero de 1934 se hace un breve comentario en CONSULTOR DE LOS AYUNTAMIENTOS Y DE LOS JUZGADOS MUNICIPALES, *Arrendamientos de fincas rústicas*, cit., pp. 8-12. Sobre el primero vid. también Manuel VILLARES PICO, "*Reforma agraria que hay que hacer*", RCDI, 1933, pp. 680-682.

fincas. El precio es el fijado, a falta de acuerdo entre las partes, por el Tribunal arbitral de arriendos, pagándolo al contado o en quince plazos como máximo. De todos modos, este proyecto, atendiendo a su artículo 7.5, hubiese tenido poca virtualidad en el ámbito del caserío vasco, donde los propietarios no satisfacen por todos sus bienes rústicos más de quinientas pesetas al año de cuota al Tesoro por contribución territorial, por lo cual no hubieran quedado afectados por las disposiciones proyectadas, ni los arrendatarios se hubieran beneficiado de ellas<sup>1086</sup>.

### 1.2.2.- Legislación de la II República

No cabe dejar de citar las leyes de reforma agraria, a pesar del carácter eminentemente público que presentan debido a que su ejecución se halla encomendada a un órgano administrativo: el Instituto de Reforma Agraria<sup>1087</sup>. La Ley de reforma agraria de 15 de septiembre de 1932, en su base 12, establece la concesión, a censo reservativo o enfitéutico, de las fincas objeto de su ámbito a los arrendatarios de las mismas. Luego, la Ley de 1 de agosto de 1935, la segunda ley de reforma agraria que modifica la anterior, perfila un sistema de acceso a la propiedad por el cual "todo ciudadano español que lleve por sí, por sus ascendientes, descendientes o cónyuge el cultivo directo de una o varias fincas ajenas desde hace diez o más años, tendrá derecho a adquirir en dominio una o más parcelas de terreno en los términos y condiciones que se especifican (...)" (artículo 3)<sup>1088</sup>.

En la esfera catalana es de reseñar la famosa Ley de 11 de abril de 1934 de *Contractes de Conreu*<sup>1089</sup> que regula el trabajo del arrendatario protegiendo

---

<sup>1086</sup> En este sentido se manifiesta THALAMAS, "La cuestión social", cit., p. 226.

<sup>1087</sup> José María PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad en la legislación de arrendamientos rústicos*, Ed. Bosch, Barcelona, 1963, pp. 17-19, pone de relieve los puntos de contacto y diferencias que existen entre la normativa de la reforma agraria republicana y la posterior regulación del acceso a la propiedad en favor del arrendatario en 1954.

<sup>1088</sup> Recogido en el Decreto de 19 de noviembre de 1935 (texto refundido), Capítulo IX, artículos 63 ss. Desarrollado por el Decreto de 2 de diciembre de 1935.

<sup>1089</sup> Aprobada con fecha de 21 de marzo de 1934, promulgada el 11 de abril y publicada en el *Butlletí de la*

económicamente a la parte débil y ofreciendo la posibilidad de acceder al dominio de la finca al cultivador que lleve más de dieciocho años en la misma finca mediante el pago convenido con el propietario o, en su defecto, el fijado por una junta arbitral.

La LAR de 1935 inicia, con la regulación en su artículo 16 del derecho de retracto<sup>1090</sup>, el camino del acceso a la propiedad, constituyéndose en la vía por excelencia dentro de las medidas propias del Derecho agrario. Se elige este medio después de desechar la posibilidad de conceder la propiedad al arrendatario por la larga permanencia en el arriendo<sup>1091</sup>, consagrado por la ley catalana citada, pero como reflejo de la misma aspiración, impulsada por todas las distintas ideologías, de convertir en propietarios a los arrendatarios<sup>1092</sup>. De todos modos, el acceso es muy

---

*Generalitat* del 12 de abril.

Declarada inconstitucional por la sentencia del Tribunal de Garantías de la II República de 8 de junio de 1934, con fundamento, básicamente, en que la legislación social, a la cual se extiende la ley, es competencia del Estado, al igual que la legislación sobre las bases de las obligaciones contractuales y la regulación de la expropiación que implica la eventual adquisición de la tierra contra la voluntad del propietario.

Previamente se había dictado la Ley especial para la resolución de los conflictos derivados de los contratos de cultivo de 26 de junio de 1933 (aprobada con fecha de 23 de junio, promulgada el 26 y publicada el 27), con carácter provisional de vigencia en principio hasta el 31 de diciembre de 1933 y después hasta la puesta en vigor de la Ley de contratos de cultivo, y también declarada inconstitucional en resoluciones posteriores a la citada sentencia sobre dicha Ley de contratos de cultivo (Sentencias de 27 y 28 de noviembre de 1934 y 17 de octubre de 1935).

Posteriormente se dicta la Ley de contratos de cultivo de 12 de junio de 1934 (suspendida por orden del Capitán General de la 4ª División y declarada inconstitucional) y su Reglamento de 13 de septiembre de 1934 (suspendida entre octubre de 1934 y febrero de 1936).

Sobre el tema, Alberto BALCELLS, *El problem agrari a Catalunya 1890-1936. La qüestió rabassaire*, Ed. Nova Terra, Barcelona, 1968 y 1983 (2ª ed.), especialmente a partir de la p. 173 en la primera edición (referencia recogida en BALLARIN MARCIAL, *Derecho Agrario, cit.*, p. 689); Joaquim de CAMPS I ARBOIX, *Historia de la llei de contractes de conreu*, Ed. R. Dalmau, Barcelona, 1971; Martín BASSOLS COMA, *La jurisprudencia del Tribunal de Garantías Constitucionales de la II República Española*, Centro de Estudios Constitucionales, Madrid, 1981, pp. 149-164; Rosa María RUIZ LAPEÑA, *El Tribunal de Garantías Constitucionales de la II República Española*, Ed. Bosch, Barcelona, 1982, p. 304; Bartolomé CLAVERO, *Autonomía regional y reforma agraria*, Fundación Universitaria de Jerez, 1984, pp. 35-42.

<sup>1090</sup> Derecho ensanchado incluso a las transmisiones a título gratuito por la Ley de 16 de julio de 1949.

<sup>1091</sup> Pedro BALLESTER, *"De re rústica"*, RGLJ, 1936, t. 168, p. 600, señala "en resumidas cuentas: la de Reforma Agraria, sobre este punto tan cardinal de la progresiva transformación, en pro del cultivador, de la propiedad rústica tildada de parasitaria, limitóse a ordenar que en la subsiguiente ley de arrendamientos se estableciese el retracto a favor del arrendatario en caso de venta de la finca. El derecho de demandar la expropiación después de un número de años de arriendo o de convertir al cultivador en dueño útil mediante un canon de carácter censual, todo eso, sin dejar vestigio, se desvaneció como el humo durante el segundo bienio de la República". GOMEZ-PAVON MARIN, *"Nuevas aspiraciones"*, *cit.*, p. 268, plantea el acceso a la propiedad rural "por los cultivadores directos por el transcurso del tiempo, pagando de una sola vez su valor mediante préstamos realizados por los órganos de crédito, reembolsable a su vez a largos plazos y siempre que el solicitante reuniera las condiciones siguientes: ser casado, con hijos; gozar del diploma de buen labrador; certificado de primera enseñanza; no haber sido apremiados por débitos a entidades públicas por más de una vez; haber prestado servicio en el Ejército".

<sup>1092</sup> J.S., *"Sobre la Ley de arrendamientos rústicos"*, RGLJ, 1943, t. 173, pp. 654-655.

limitado debido a que se exige, para ejercer el derecho de retracto, la forma escrita e inscripción del contrato, cuando en la realidad la mayoría de los contratos eran verbales, situación que se mantiene hasta la normativa espiritualista diseñada por la Ley de 23 de julio de 1942. Se puede afirmar que el derecho de retracto fue una iniciación o un preludeo del programático derecho de acceso a la propiedad del arrendatario; una preparación del terreno para el proyecto particular que facilite el acceso directo.

Tras el inicio de la Guerra Civil, en la zona republicana, donde se legisla intensamente a raíz de la nueva Ley de reforma agraria que deroga la de contrarreforma de 1935, se dicta el Decreto de 18 de agosto de 1936 que regula un derecho de acceso a la propiedad de arrendatarios y aparceros que hubieren explotado ininterrumpidamente durante más de siete años la finca, pudiendo optar entre el pago del precio a plazos o por la constitución de un censo reservativo redimible en cualquier tiempo. Por contra, en la zona que va siendo dominada por el levantamiento, se deroga la reforma agraria y se van devolviendo las tierras a sus propietarios<sup>1093</sup>.

### **1.2.3.- Legislación en la posguerra civil**

Como textos fundamentales del nuevo régimen, tanto el Fuero del Trabajo de 9 de marzo de 1938 (declaraciones V y XII), como el Fuero de los Españoles de 17 de julio de 1945 (artículo 31), tras reconocer y amparar la propiedad privada aunque subordinada al bien común, establecen que el Estado asume la tarea de multiplicar, hacer asequible y facilitar el acceso a todos los españoles las formas de propiedad ligadas vitalmente a la persona humana, como el hogar familiar, la heredad de la tierra y los instrumentos o bienes de trabajo para uso cotidiano, asegurando, en concreto a los arrendatarios, la estabilidad en el cultivo mediante contratos a largo plazo y los medios para que la tierra en condiciones justas pase a ser de quienes

---

<sup>1093</sup> BALLARIN MARCIAL, *Derecho Agrario, cit.*, pp. 213-214.

directamente la explotan<sup>1094</sup>. En ese sentido, más tarde, y también como un fin programático en las distintas Leyes que regulan los Planes de desarrollo económico y social, se contempla como objetivo facilitar el acceso a la propiedad de la tierra a los medianos y pequeños agricultores y trabajadores agrícolas, autónomos y por cuenta ajena, para la creación de explotaciones agrarias viables<sup>1095</sup>.

El inmovilismo que empieza a reconocerse en la situación del colono protegido, debido a que su situación originaria se prolonga indefinidamente, da lugar a un estatuto jurídico diferenciado que culmina en el "derecho de acceso a la propiedad" de la Ley de 15 de julio de 1954, plasmado posteriormente en el Reglamento de 1959 (artículos 96 ss.). Se establece en favor de los arrendamientos rústicos protegidos, al margen de nuevas prórrogas escalonadas y necesarias para evitar desahucios en masa, el derecho de acceso a la propiedad del arrendatario mediante la capitalización en un dos por ciento del valor de la cantidad de trigo por la que en el año 1953/54 se moduló la renta al precio fijado por el Gobierno. Pero si, para equilibrar esos derechos, al de prórroga le corresponde el de la subida de la renta en favor del propietario, el de acceso a la propiedad tiene su contrapartida en la posibilidad del propietario de enervar el acceso pagando una cantidad de dinero fijada también en relación a la capitalización de la renta. Y junto a esa primera opción para acceder a la

---

<sup>1094</sup> Pronunciamentos similares se van plasmando antes de la verdadera tipificación del derecho de acceso a la propiedad. En la exposición de motivos de la Ley de 30 de diciembre de 1944 de reforma hipotecaria se recoge: "Pero al amparo de indeclinables deberes sociales, se considera hoy necesario vincular gran parte de la propiedad inmueble a la familia como vital base de su sostenimiento y del debido desarrollo de los valores permanentes en la humana personalidad. De ahí la creación de los patrimonios familiares, las nuevas e importantes limitaciones en los derechos denominados dominicales y las sucesivas medidas en favor de colonos y arrendatarios encaminadas a consolidar su permanencia en la tierra y a conseguir, en definitiva, el mejor cumplimiento de aquellos superiores objetivos".

En el Congreso Sindical de la Tierra, celebrado en Sevilla en mayo de 1948 (CONGRESO SINDICAL DE LA TIERRA, *Estudios y conclusiones*, Junta Nacional de Hermandades, Madrid, julio de 1948, citado en PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, cit., pp. 26-27), se promueve, como base para la instauración de patrimonios familiares, el dictado de disposiciones de acceso a la propiedad a los cultivadores modestos, con la debida indemnización al propietario y procurando evitar más convulsión que la estricta indispensable.

Propuestas similares parten de la Cámara Oficial Sindical Agraria de Valencia (región especialmente afectada por los arrendamientos históricos) en 1950 y de la IV Asamblea Nacional de Hermandades celebrada en mayo de 1951 (PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, cit., pp. 29-30).

<sup>1095</sup> Ley de 28 de diciembre de 1963 (artículo 15), Ley de 11 de febrero de 1969 (artículo 10.5) y Ley de 10 de mayo de 1972 desarrollado por Decreto de 15 de junio de 1972 (artículo 17).

Sobre el acceso a la propiedad de los medianos y pequeños agricultores en el II Plan *vid.* José Luis MERINO HERNANDEZ, "Préstamos para la adquisición de explotaciones agrícolas viables", RDN, nº 68, 1970, pp. 183-189, y nº 74, 1971, pp. 331-338.

propiedad, se abre una segunda vía mediante la cual, el arrendatario, en el caso de que el propietario al finalizar la prórroga opte por recobrar la finca para el cultivo directo, puede oponerse a la entrega accediendo a la propiedad en las condiciones recogidas en el artículo 4. De este modo, si en el primer caso el propietario puede enervar el derecho de acceso a la propiedad iniciado por el arrendatario, en el segundo, la iniciativa del propietario de recabar la finca para el cultivo directo, puede ser enervada por el arrendatario accediendo a la propiedad. Hay que recalcar que del derecho de acceso se excluyen las fincas forestales o ganaderas, porque a ellas no se adecua el concepto de cultivador directo y personal exigido por la ley<sup>1096</sup>. Parece que se llega, en esos momentos a "un punto límite en materia de arrendamientos rústicos"<sup>1097</sup>.

Pero la medida no da los frutos deseados. Los factores que se apuntan como condicionantes del escaso acceso por la vía abierta son: el reducido ámbito de aplicación; el derecho a enervar del propietario desposeyendo de ese modo de la

---

<sup>1096</sup> Sobre esta Ley, Eduardo GARCIA-GALAN y Federico RODRIGUEZ SOLANO, "Consideraciones sobre la nueva Ley de arrendamientos rústicos de fecha 15 de julio de 1954", REAS, 1954, nº 8, pp. 7-59; Manuel HIDALGO, "Sistematización y reforma de la legislación de arrendamientos rústicos", REAS, 1954, nº 8, pp. 61-103, y *Arrendamientos rústicos protegidos (Suma y comentario de las leyes que los regulan y en especial la Ley de 15 de julio de 1954)*, Madrid, 1955; Ignacio SERRANO SERRANO, "Ley de 15 de julio de 1954 sobre regulación de arrendamientos rústicos protegidos por la Ley de 4 de mayo de 1948", ADC 1954, pp. 809-827, y "Disposiciones complementarias de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre acceso a la propiedad", ADC, 1955, pp. 485-496; Antonio COELLO GALLARDO, "El contrato de arrendamiento de fincas rústicas protegido: su prórroga y acceso a la propiedad", RGLJ, t. 197, 1954, pp. 671-705; Arturo GALLARDO RUEDA, "Acceso de los arrendatarios a la propiedad", Información Jurídica, nº 137, 1954, pp. 831-839; Eduardo GARCIA-GALAN, "Arrendamiento y dominio en la Ley de 15 de julio de 1954", Información Jurídica, 1954, nº 138, pp. 911-921; CERRILLO QUILEZ, "Arrendamientos rústicos protegidos", *cit.*; Joaquín de CAMPS ARBOIX, *Arrendamientos rústicos. Comentarios a la nueva Ley de 15 de julio y el Decreto de 17 de diciembre de 1954*, Ed. Bosch, Barcelona, 1955; Juan V. FUENTES LOJO, "La reciente Ley de 15 de julio de 1954 sobre arrendamientos protegidos y sus disposiciones complementarias", RJC, 1955, pp. 51-73; Alfonso IBAÑEZ DE ALDECOA, "Acción del propietario para que el colono abandone la finca rústica cuando ha ejercitado el derecho a enervar el acceso del colono a la propiedad de la finca arrendada", Prétor, 1955, pp. 775-785; José María REYES MONTERREAL, "Acceso a la propiedad por el arrendatario protegido", RGD, 1955, pp. 384-393; SOTO NIETO, *Arrendamientos, cit., passim*, "En torno a la Ley de 15 de julio de 1954", *cit., passim*, y "La excepción a la prórroga arrendaticia por causa de necesidad y el acceso a la propiedad por parte del inquilino", Prétor, 1959, pp. 76 ss.; MUGA LOPEZ, *Arrendamientos, cit., passim*; Víctor SERVAN MUR, "Los contratos agrarios en la realidad actual de España", REAS, 1956, nº 15, pp. 93-156; Federico RODRIGUEZ-SOLANO y Eduardo GARCIA-GALAN, *Arrendamientos rústicos (Legislación y jurisprudencia)*, t. II, Ed. Instituto de Estudios Agro-Sociales, Madrid, 1958; PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad, cit., passim*; CASAS-MERCADE, *Arrendamientos, cit.*, pp. 561-598; SANTOS PASTOR, *Propietarios, colonos, inquilinos I, cit.*, pp. 227-232; Jesús OLMEDILLA, "Sobre el significado y naturaleza jurídica del derecho de acceso a la propiedad de fincas rústicas", RDP, 1958, pp. 429 ss; SANZ JARQUE, *Derecho agrario, cit.*, pp. 323-325; Eugenio LLAMAS VALBUENA, "Estudio retrospectivo del acceso a la propiedad de los arrendatarios de fincas rústicas en España", RDP, 1976, pp. 205-215; José Luis ALGIBEZ CORTES, "El derecho de acceso a la propiedad de la tierra en los arrendamientos rústicos especialmente protegidos", REAS, 1978, nº 102, pp. 101-168.

<sup>1097</sup> BALLARIN MARCIAL, *Estudios, cit.*, p. 664.



tierra al colono; el precio del acceso según la capitalización al dos por ciento de la renta; la necesidad del pago al contado; el carácter exclusivamente privado de la medida unido especialmente a la falta de medidas paralelas favorables al crédito agrícola; y el desarrollo económico que origina una emigración tanto interior como exterior que abre vías nuevas para encontrar el sustento para la familia<sup>1098</sup>.

Respecto de los contratos englobados en la regulación de la ley comentada, en los supuestos en que se vean afectados por un plan de concentración parcelaria, el artículo 174.3 de la LRDA de 1973 recoge que "al realizar la concentración parcelaria, el Gobierno queda facultado, siempre que se trate de arrendamientos comprendidos en el artículo 1º de la Ley de 15 de julio de 1954, para acordar la expropiación de las fincas arrendadas en las zonas sujetas a concentración, adjudicando a los colonos bien las mismas parcelas que cultivaban o bien las fincas de reemplazo que hayan de sustituirlas"<sup>1099</sup>.

#### **1.2.4.- La Ley de arrendamientos rústicos de 1980**

Entre los modos de acceder a la propiedad, lo que la LAR llama derecho de adquisición forzosa es una forma directa del arrendatario para hacerse dueño de la tierra que lleva en arriendo y que agrupa a tres supuestos distintos. Pueden hacer uso de estos derechos los arrendatarios de contratos anteriores al Código civil (artículo 98), de contratos concertados antes del 15 de marzo de 1935 en los que se hubiere perdido memoria del plazo por el que se concertaron y el colono fuese cultivador personal (DT 1ª.3), y los concertados antes del 1 de agosto de 1942 que se caractericen también por el cultivo personal del arrendatario, pero que tengan una renta no superior a cuarenta quintales métricos de trigo, en este último caso previéndose la facultad de recuperación por el propietario al finalizar el plazo de

---

<sup>1098</sup> LLAMAS VALBUENA, *"Estudio retrospectivo"*, cit., pp. 211-212; BALLARIN MARCIAL, *Estudios*, cit., pp. 659-660, 695 y 744, y *"La nueva Ley"*, cit., p. 20.

<sup>1099</sup> En concordancia con el precedente artículo 35 del Decreto de 8 de noviembre de 1962 que recoge el texto refundido sobre concentración parcelaria.

prórroga (artículo 99).

Con el cambio de legislación reguladora de los contratos de arrendamiento rústico que inicia la LAR de 1980 (artículos 98, 99 y DT 1.3ª), se recoge nuevamente, continuando el sistema introducido, no en origen, sino ulteriormente en el marco de la legislación especial cuyo punto central era la LAR de 1935, la posibilidad de que ciertos arrendatarios puedan acceder a la propiedad de modo directo pero, además, sin el riesgo de que el propietario pueda enervar dicha acción y recuperar la finca arrendada<sup>1100</sup>. El artículo 99 es el sucesor del régimen anterior, y se introduce un régimen más favorable a los arrendatarios de contratos englobados en el artículo 98 y la DT 1.3ª.

La Ley de 12 de febrero de 1987 concede un nuevo derecho de adquisición forzosa de la propiedad, nacida de esa ley y no de la LAR, a los contratos englobados en el artículo 99 LAR<sup>1101</sup>. La Ley señala que "idéntico derecho de acceso a la propiedad podrá ejercitarse en aquellos arrendamientos rústicos regulados en el artículo 99, uno, de la Ley 83/1980 (...)". De modo que a esos arrendamientos se les aplica lo establecido en el artículo 98, con lo que cambian el régimen jurídico al que se someten.

Se concluye así que el derecho de acceso del arrendatario a la propiedad no es ninguna aportación novedosa que no haya venido precedida de posturas doctrinales favorables a su puesta en práctica y plasmación en normativa positiva. Es, por tanto, una idea que siempre ha estado presente en la conciencia del legislador y en los pronunciamientos doctrinales.

---

<sup>1100</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, cit., pp. 265-278 y 406-407; COBACHO GOMEZ, *Estudios*, cit., pp. 167-199; HIDALGO, *Ley de arrendamientos rústicos*, cit., pp. 191-195; AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios*, cit., pp. 264-273, y 1994, pp. 318-339; NAVARRO DELAGE, "El derecho de adquisición forzosa", cit., pp. 1.142-1.149; MARTINEZ VALENCIA, *Comentario*, cit., pp. 502-531 y pp. 915-919.

<sup>1101</sup> NAVARRO DELAGE, "El derecho de adquisición forzosa", cit., p. 1.148.

## 2.- Breve referencia al Derecho extranjero

BALLARIN MARCIAL<sup>1102</sup> nos da cuenta de un grupo de Estados donde existe una legislación propia en materia de arrendamientos rústicos con un plano inclinado hacia la propiedad, como son Francia, Inglaterra, Italia y Suiza, basados en una normativa que regula las prórrogas, las causas de desahucio y las mejoras; y de un segundo grupo de Estados en los que el acceso a la propiedad del arrendatario se regula mediante una ley con una solución directa en la que se desplaza al propietario arrendador, como en los casos de Irlanda, Finlandia y Japón. Se recalca como caso más significativo el de Irlanda<sup>1103</sup>, donde a partir del siglo XIX, tras regular la prórroga obligatoria de los contratos, se impulsa una política crediticia y un sistema de bonos que facilitaron la conversión en propietarios de multitudes de arrendatarios. Semejante fue el caso finlandés desde principios del presente siglo, basado también en proceder primeramente a la estabilización de los arrendamientos, y facilitar después un apoyo financiero del Estado necesario para que los arrendatarios fuesen adquiriendo las tierras que cultivan. Parecida evolución se produce tras la segunda guerra mundial en Japón, con una tutela especial de los arrendatarios y la participación de los poderes públicos en la fijación de la renta máxima, la resolución

---

<sup>1102</sup> BALLARIN MARCIAL, "Biología de los contratos agrarios", en *Estudios*, cit., pp. 637-642.

Un panorama de la evolución de la legislación sobre arrendamientos rústicos y una síntesis de la normativa de diversos países nos lo ofrece Marcelino GAVILAN ESTELAT, "La Legislación de arrendamientos rústicos en los países de la C.E.E.", REAS, nº 117, 1981, pp. 163-195. Sobre el estado de la legislación agraria extranjera en materia de retracto en estas primeras décadas de siglo, José María MENGUAL, "El retracto legal agrario", RDP, 1933, pp. 101-106. RODRIGUEZ-SOLANO, "El retracto", cit., p. 409, cita algunas leyes europeas como precedentes del derecho de retracto.

Sobre reformas agrarias en otros países vid. Juan DIAZ DEL MORAL, *Las reformas agrarias europeas de la postguerra, 1918-1929*, Ed. Edersa, Madrid, 1967; Francisco CORRAL DUEÑAS, "Las reformas agrarias hispanoamericanas", RCDI, 1992, pp. 847-889.

<sup>1103</sup> Caso citado ya por los autores españoles pioneros en el tema: Diego PAZOS GARCIA, *La cuestión agraria en Irlanda y referencia a la de España*, Imprenta de Jaime Ratés, Madrid, 1908; Ramón CARANDE THOVAR, "La reforma agraria irlandesa", RDP, 1913-14, pp. 401-410; BELAUSTEGUIGOITIA, "La cuestión de Irlanda. La liberalización de la tierra", diario La Tarde, 2 de mayo de 1917, y *La cuestión de la tierra*, cit., pp. 76-88, donde en un apartado dedicado al movimiento mundial de liberación de la tierra, refiere especialmente el caso irlandés, recogiendo también datos sobre la cuestión en Inglaterra, Rusia, Australia, Nueva Zelanda y otros países; LEZON FERNANDEZ, *El problema social*, cit., pp. 11-12 y 30-31, y "Un proyecto de Código rural", RGLJ, 1928, t. 152, p. 45. Gurmensindo de AZCARATE, en el debate sobre el Código civil (sesión de 9 de abril de 1889), llama a "tener presente la cuestión de Irlanda para comprender la importancia del arrendamiento" (HERRERO GUTIERREZ y VALLEJO UBEDA, *El Código civil. Debates parlamentarios. 1885-1889. II*, cit., p. 1686).

del contrato, la expropiación de tierras absentistas y de la parte de finca que excediese de un kilómetro cuadrado, el precio de adquisición de la finca y los préstamos a bajo interés. Todo ello pone de relieve, como cita el autor, que "el aspecto financiero es fundamental en todo proceso masivo de acceso a la propiedad", así como la interposición en la operación del Estado o un ente especial dedicado a tal objetivo.

Siguiendo la síntesis de la legislación de arrendamientos rústicos en el marco de la comunidad europea<sup>1104</sup>, no se encuentra ningún derecho de acceso directo a la propiedad equiparable al regulado para los arrendamientos rústicos históricos, fuera de los derechos de preferente adquisición regulados en algunos, que no en todas, de los ordenamientos. Sin embargo, sí es posible encontrar distintas modalidades de acceso más o menos directo a la propiedad a la luz del impulso que ha tenido en todo el mundo la legislación agraria en esta segunda mitad de siglo, en la cual se ha producido un claro avance en la tendencia a reconocer al arrendatario como sujeto de un derecho especial por el que puede adquirir la propiedad de la tierra que cultiva. Las fórmulas varían según las distintas regiones del planeta y la situación de partida en la que se encuentran<sup>1105</sup>.

Los estudios de Derecho comparado son principalmente un instrumento que permiten preparar las transformaciones legislativas del Derecho interno ya que supone aprovechar experiencias ajenas y aprender de ellas. En el caso del derecho de acceso a la propiedad en el ámbito español, la dinámica y las fórmulas escogidas responden a una muy propia cuestión derivada de las opciones que el legislador ha ido haciendo dentro de su política de protección al pequeño arrendatario, habiendo creado una situación muy especial que tiene difícil parangón en experiencias extranjeras. En el Derecho español no se ha planteado el problema como de acceso

---

<sup>1104</sup> GAVILAN ESTELAT, "La legislación de arrendamientos", *cit.*, pp. 184-195.

<sup>1105</sup> *Vid.* Emmanuel S. ABENSOUR, Pedro MORAL-LOPEZ, Erich H. JACOBY Y Víctor GIMENEZ LANDINEZ, *Los arrendamientos rústicos. Principios de legislación. Estudio de Derecho comparado*, Serie Legislativa de la FAO, nº 6, Organización de las Naciones Unidas para la agricultura y la alimentación, Roma, 1966, pp. 64-76.

ALGIBEZ CORTES, "El derecho de acceso a la propiedad", *cit.*, pp. 101-168, y "El acceso a la propiedad de la tierra a través de los arrendamientos rústicos en el Derecho agrario español", REAS, 1978, nº 105, pp. 7-36, encuentra en el Derecho comparado modos similares de acceso a la propiedad pero próximas a la figura de la expropiación en Argentina, Cuba, Costa Rica y Paraguay.

a la propiedad de los arrendatarios en general o de multitudes de ellos, sino como búsqueda de una solución a un muy determinado tipo de contratos derivados de una legislación que ha carecido de una orientación y definición clara de la línea a seguir en la regulación unitaria de los contratos de arrendamiento, con un eventual derecho de acceso a la propiedad en favor de todos los arrendatarios.

La problemática y la solución contemplada en el ordenamiento español es lo suficientemente específica como para poder prescindir de posibles referentes que difícilmente pueden aportar datos relevantes más allá de lo que supone la propia experiencia de cada lugar. Ello no excluye que se puedan realizar análisis comparativos de las técnicas empleadas en cada caso de los cuales se extraigan principios y tendencias comunes.

Pero parece que la mentada postura de prescindir del análisis del Derecho comparado es la que sigue el legislador en este tema del acceso a la propiedad ya que se estima que el ordenamiento español, excluido el caso de Irlanda, es pionero en la regulación de los accesos a la propiedad mediante el tanteo y el retracto y el derecho de acceso a la propiedad en los arrendamientos especialmente protegidos, superando desde el inicio en este punto a otras legislaciones europeas<sup>1106</sup>. Significativas son en este sentido, las palabras de BALLARIN MARCIAL en el debate en el Senado sobre el proyecto de Ley de arrendamientos rústicos, cuando afirma que la actual ley es "un instrumento para la reforma de las estructuras, al propiciar en forma masiva -repito- de acceso a la propiedad, liquidando situaciones heredadas del pasado que ningún legislador anterior a nosotros se había atrevido a liquidar, y que ninguna legislación europea, y, por supuesto, ninguna legislación hispanoamericana, pues casi todas ellas siguen o se inspiran en el modelo español, se ha atrevido tampoco a liquidar (...). Yo puedo probar que el derecho de adquisición forzosa es un derecho que no existe en ninguna legislación europea ni americana y que se reconoce de modo amplísimo en la ley que se somete hoy a la aprobación de la Cámara"<sup>1107</sup>.

---

<sup>1106</sup> Diario de sesiones del Congreso de 24 de septiembre de 1980, nº 113, p. 7.281.

<sup>1107</sup> Diario de Sesiones del Senado de 3 de diciembre de 1980, nº 85, pp. 4.344-4.345.

### **3.- Concepto del derecho de acceso a la propiedad**

De las distintas acepciones del vocablo acceso, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua española, la que atiende al significado gramatical que ha de darse a la expresión derecho de acceso a la propiedad responde a la idea de llegar, entrar o pasar. De este modo, puede afirmarse que el derecho de acceso a la propiedad en la normativa agraria es el derecho del agricultor a llegar, entrar o pasar a ser el propietario de la finca que cultiva<sup>1108</sup>.

En el ámbito de regulación de los arrendamientos rústicos vigente se contemplan, como formas de acceso a la propiedad, por un lado, los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente, diferenciándose entre sí por la existencia o no en la figura negocial que es causa de su ejercicio del elemento precio, lo cual origina la necesidad de un régimen de ejercicio procesal distinto para su fijación, de modo que no proceden los dos primeros derechos en los supuestos de transmisión a título gratuito de la finca (no es posible el pago del "tanto" sino el del "precio justo de la finca"), aunque todos tienen propiamente idéntico contenido<sup>1109</sup>. Y, por otro lado, la denominada adquisición forzosa, cuyo articulado, a excepción del artículo 98.2 que hace referencia a los censos enfiteúticos, ha sido derogado por la LARH.

---

<sup>1108</sup> Una conceptualización amplia del término en este sentido es el ofrecido por SANZ JARQUE, *Derecho agrario*, cit., p. 318, quien enuncia que "se entiende por acceso a la propiedad la facultad inherente al tenedor-agricultor para hacer suya la propiedad de la tierra que cultiva".

<sup>1109</sup> María Desamparados LLOMBART BOSCH, "Los derechos de adquisición preferente de fincas rústicas a favor de los arrendatarios", RDP, 1983, pp. 355-356; Miguel COCA PAYERAS, *Tanteo y retracto, función oscial de la propiedad y competencia autonómica*, Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 1988, pp. 200-201; Pascual MARTIN VILLA, "Breve nota en torno a los derechos de acceso a la propiedad establecidos en la vigente Ley de arrendamientos rústicos", RDP, 1993, pp. 585-588; ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, cit., *passim*.

A las distintas formas de acceso a la propiedad que contempla la LAR se refiere la STS de 19 de diciembre de 1995. Por su parte, la STS de 18 de enero de 1996 reseña que "el precepto 89 de la Ley de Arrendamientos Rústicos comprende dos supuestos, claramente expresados. Uno, cuando el contrato acredita la valía de la finca transmitida, que actúa como precio a pagar, conforme al artículo 90.2. Otro, si el contrato o de haberse producido notificación fehaciente previa (artículo 87) del propósito de transmitir, no ofrece elementos suficientes para determinar el valor de la finca, en cuyo supuesto el precio a abonar será el justo, determinado en vía civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de Expropiación Forzosa".

Respecto de los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente, cabe afirmar que tratan de dar facilidades, de posibilitar que los arrendatarios de fincas rústicas puedan pasar a ser propietarios de las fincas que cultivan<sup>1110</sup>. No son propiamente unos derechos de acceso a la propiedad, sino un medio para tal acceso cuyo fundamento principal es otro, derivado de una eventualidad. Es decir, no surgen directamente de la relación arrendaticia, sino que su nacimiento se fundamenta en la transmisión por el propietario de la propiedad de la finca arrendada, siendo una "consecuencia de llevar hasta sus últimos extremos la derogación de la regla 'venta quita renta, mediante el establecimiento de una especial 'vinculación' en favor del derecho del arrendatario. No es por ello un 'derecho de acceso' a la propiedad, en sentido técnico, en favor de dicho arrendatario, sino una manifestación de(...) 'el control de tráfico de las fincas rústicas'"<sup>1111</sup>. Por ello se ha considerado que esos derechos son de accesión indirecta, ya que depende de un factor externo a la relación arrendaticia, la transmisión de la finca. Son formas de acceso a la propiedad, pero no un derecho de acceso a la propiedad en sentido estricto.

Frente a ellos se encuentra la adquisición forzosa, que es el derecho de accesión directa en cuanto que corresponde al arrendatario en virtud de la propia relación, de modo que el arrendatario no se subroga en la posición de nadie sino que accede directamente a la propiedad<sup>1112</sup>. Hay que indicar que dicha expresión, adquisición forzosa, no es correcta en rigor, ya que, consistiendo la misma en el ejercicio de una facultad del arrendatario por el que puede llegar a ser propietario de la finca arrendada, lo forzoso no es la adquisición por el arrendatario, sino la

---

<sup>1110</sup> El preámbulo de la Ley de 16 de julio de 1949 habla de que se "facilite a los arrendatarios en general un medio verdaderamente eficaz de acceso a la propiedad de las fincas arrendadas". En la jurisprudencia, entre otras, las SSTs de 3 de marzo de 1944 y 7 de diciembre de 1951. José de VALCARCEL, *"El retracto legal arrendaticio. Reformas necesarias para la plena eficacia de esta institución"*, RGLJ, t. 176, 1944, p. 239, y Jaime MONTERO Y GARCIA DE VALDIVIA, *"Comentario a la STS de 7 de diciembre de 1951"*, ADC, 1952, p. 452.

<sup>1111</sup> MOZOS, *"La nueva Ley"*, cit., p. 109. En sentido semejante, PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., p. 79.

Lo que lo diferencia del derecho de retracto es que en éste se produce una previa enajenación del bien que no tiene por qué darse en el derecho de acceso a la propiedad. Por lo demás, en el retracto también se fuerza al adquirente del bien, ya propietario, a enajenárselo al titular del derecho real de retracto; *vid.* COCA PAYERAS, *Tanteo y retracto*, cit., pp. 54 y 56.

<sup>1112</sup> PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., p. 79; SOLDEVILLA Y VILLAR, *Derecho agrario*, cit., Vol. I parte general, pp. 257-262, y Vol. II parte especial 1ª, pp. 325-327.

transmisión por el propietario, de modo que, si se quiere poner el acento en tal carácter, mejor sería decir enajenación forzosa<sup>1113</sup>. Lo que diferencia al derecho de acceso a la propiedad es que su razón se encuentra en el título de locatario. La base o condición única en el derecho de acceso a la propiedad es la existencia de una relación arrendaticia, "siendo suficiente para el ejercicio de tal derecho la libre actuación del arrendatario, quien potestativamente para el mismo y obligatoriamente para el propietario podrá poner en funcionamiento el mecanismo para pasar de la colonia a la propiedad"<sup>1114</sup>. Se prescinde del presupuesto de la transmisión o negocio jurídico intermedio presente en las otras formas de adquisición preferente de la LAR; "no requiere para su ejercicio de ninguna actividad del propietario, ni de que se proyecte o lleve a cabo por éste la transmisión de la finca"<sup>1115</sup>. Delimitado de ese modo el concepto de derecho de acceso a la propiedad en el ámbito de los arrendamientos rústicos en general, el mismo se encuentra regulado actualmente en la LARH. En esta Ley ya no se cita la expresión adquisición forzosa, y se utiliza sin más la de derecho de acceso a la propiedad con el perfil delimitado y específico que acaba de referirse.

Los distintos conceptos que se formulan a raíz de la Ley de 15 de julio de 1954 en la doctrina tienen un marcado carácter descriptivo. De forma muy genérica, COELLO GALLARDO<sup>1116</sup> entiende que es "el derecho de adquirir el arrendatario la propiedad de la finca objeto del arrendamiento". De forma más explícita, GARCIA-GALAN dice que "podemos definir el derecho de acceso a la propiedad, teniendo en cuenta la forma en que lo establece la Ley de 15 de julio de 1954, como la facultad del arrendatario para adquirir la finca objeto del contrato de arrendamiento, mediante el pago al propietario de su precio fijado por capitalización al 2 por 100 de la renta o

---

<sup>1113</sup> Por contra, NAVARRO DELAGE, "*Ante la proximidad*", *cit.*, p.4, considera correcta la denominación de "adquisición forzosa" en razón de que la expresión "derecho de acceso a la propiedad" es la común denominación general legal de todos los cauces de la LAR por los cuales el arrendatario puede adquirir la propiedad de la finca arrendada.

<sup>1114</sup> LLAMAS VALBUENA, "*Estudio retrospectivo*", *cit.* p. 207.

<sup>1115</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, *cit.*, p. 266.

<sup>1116</sup> COELLO GALLARDO, "*El contrato de arrendamiento*", *cit.*, p. 686.



por tasación contradictoria"<sup>1117</sup>. De modo semejante, para CASAS-MERCADE<sup>1118</sup> "es el derecho que tienen la mayor parte de arrendatarios de fincas rústicas en contratos 'especialmente protegidos' de alcanzar el pleno dominio de las que llevan en arrendamiento mediante el cumplimiento de ciertas condiciones establecidas por la ley". Y de forma aún más precisa PAZ SUEIRO lo sintetiza señalando que es "aquél en virtud del cual el arrendatario protegido adquiere la propiedad de la finca locada mediante el pago de un precio en metálico, cuya consumación puede ser impedida por el propietario por diversos medios, pudiendo impedir incluso que surja tal derecho, según los casos"<sup>1119</sup>.

Profundizando más en sus notas distintivas, SERRANO SERRANO<sup>1120</sup> entiende el acceso como un derecho transitorio y potestativo que tiene como fin liquidar una situación arrendaticia ofreciendo a los arrendatarios en ciertas condiciones el derecho a pasar a propietarios de la tierra. MOZOS acentúa más claramente la posición del propietario al configurar el derecho de acceso a la propiedad como la "facultad de imponer al propietario la enajenación de las fincas arrendadas en su provecho"<sup>1121</sup>.

Por su parte, SANTOS PASTOR<sup>1122</sup> indica, ante la posibilidad de enervar el acceso reconocido al propietario, que tiene las características de un ofrecimiento voluntario de tierras que hace el propietario a su colono antiguo. Es esa posibilidad de enervamiento la que diferencia sustancialmente la caracterización del derecho de acceso a la propiedad de la regulación anterior respecto de la regulada a partir de la LAR de 1980, salvo el supuesto del artículo 99 LAR que no depende exclusivamente de la voluntad del arrendatario, y la actualmente vigente. Al desaparecer la posibilidad

---

<sup>1117</sup> GARCIA-GALAN, "Arrendamiento y dominio", *cit.*, p. 911.

<sup>1118</sup> CASAS-MERCADE, *Arrendamientos*, *cit.*, p. 563.

<sup>1119</sup> PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, *cit.*, p. 23.

<sup>1120</sup> SERRANO SERRANO, "Ley de 15 de julio de 1954", *cit.*, p. 819.

<sup>1121</sup> MOZOS, *Estudios*, *cit.*, p. 206.

<sup>1122</sup> SANTOS PASTOR, *Propietarios, colonos, inquilinos I*, *cit.*, p. 228.

de enervamiento por parte del propietario, el derecho de acceso a la propiedad se convierte en una vía verdaderamente forzosa para éste y directa para el arrendatario.

En referencia al derecho de acceso a la propiedad recogido en la vigente LAR de 1980, CALBACHO LOSADA<sup>1123</sup> considera que es "aquella facultad que tiene el arrendatario para hacerse con la propiedad de la finca arrendada en una serie de supuestos y bajo una serie de condiciones contempladas en los artículos 98 y 99 de la Ley".

Ante la regulación vigente, es posible afirmar que es el derecho otorgado transitoriamente a los titulares del derecho arrendaticio de los contratos de arrendamiento rústico adjetivizados como históricos, mediante cuyo ejercicio aquéllos pueden provocar la transmisión a su favor de la propiedad de la finca objeto del contrato, pagando como precio la 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, obligándose el accedente a cultivar personalmente las fincas adquiridas durante un período mínimo de seis años y con el límite de no poder enajenarlas, arrendarlas o cederlas en aparcería en el mismo período de seis años desde la fecha de adquisición.

#### **4.- Naturaleza jurídica del derecho de acceso a la propiedad**

La cuestión de determinar la naturaleza jurídica del derecho de acceso a la propiedad tiene su importancia "si se trata de localizar un régimen jurídico aplicable subsidiariamente, o si logra aclarar algunos extremos relativos a la forma de ejercicio y al modo de producción de efectos jurídicos"<sup>1124</sup>. Se plantea el estudio exclusivamente de la cuestión de la naturaleza jurídica, sin entrar a contrastar la figura del derecho de acceso con otras que pudieran asemejarsele de alguna manera<sup>1125</sup>.

---

<sup>1123</sup> Fernando CALBACHO LOSADA, "Comentario a la STS de 30 de abril de 1987", ADC, 1988, p. 627.

<sup>1124</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 85.

<sup>1125</sup> Planteamiento que sí desarrolló PAZ SUEIRO al analizar la naturaleza jurídica de este derecho en la Ley de 15 de julio de 1954, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., pp. 73-88.

## 4.1.- Derecho real limitado de adquisición: derecho de opción legal

### 4.1.1.- Derecho real limitado de adquisición

La creación de un nuevo derecho real, en este caso limitado y de adquisición, es un acto de política legislativa basada en la conveniencia y oportunidad social y económica, cuyo fin, además de servir al titular, es revalorizar los intereses de la colectividad. Ello origina las dificultades derivadas de la novedad legislativa, sobre todo por la oponibilidad del derecho frente a terceros. Partiendo de esas premisas, y tras exponer una síntesis sobre la teoría de los derechos reales limitados de adquisición, PAZ SUEIRO, en el estudio más detallado sobre el derecho de acceso a la propiedad derivado de la Ley de 1954, defiende el encuadramiento del derecho de acceso a la propiedad en dicha categoría<sup>1126</sup>.

Señala en primer lugar, que el derecho de acceso a la propiedad es un derecho subjetivo otorgado por la ley y de ejercicio discrecional para el arrendatario de una determinada situación jurídica arrendaticia, cuya pretensión no estriba en una conducta del propietario sino en la suya propia. Por tanto, el poder del arrendatario sobre la cosa es directo durante el plazo otorgado para su ejercicio (carácter inmediato), y oponible a la persona ligada al predio por la relación de dominio y respetado por los titulares de otro derecho real limitado de adquisición con la excepción del derecho de retracto gentilicio, es decir, tiene eficacia real<sup>1127</sup> frente a cualquier titular de la finca arrendada (carácter absoluto). Estos dos caracteres delimitan la naturaleza real del derecho<sup>1128</sup>. Dentro de los derechos reales, el rango

---

<sup>1126</sup> PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., pp. 35-59.

<sup>1127</sup> "La expresión efecto real no es de frecuente utilización en nuestros textos legales, que parecen preferir la alocución efectos contra tercero o efectos en perjuicio de terceros. Ha de reconocerse la equivalencia de ambas expresiones", DIEZ-PICAZO, *Fundamentos de Derecho civil patrimonial III*, cit., p. 45.

<sup>1128</sup> DIEZ-PICAZO, *Fundamentos de Derecho civil patrimonial III*, cit., p. 68, define el concepto de derecho real por el carácter inmediato y absoluto; "con la primero -carácter inmediato- se entiende que el poder del titular se realiza y se ejercita de una manera directa sobre los bienes que constituyen el objeto del derecho sin necesidad de una especial colaboración o intermediación de otras personas. Con lo segundo -carácter absoluto- se suele entender que el titular del derecho hace eficaz éste y satisface su interés, no sólo frente a un especial sujeto pasivo, concreto y determinado, sino también frente a terceros, lo que se define unas veces como una efectividad

se lo determina la ley, que lo configura como limitador de la propiedad, ya que la limitación consiste en provocar un cambio subjetivo en el derecho de propiedad sucediendo a un propietario anterior un nuevo propietario, y que origina una adquisición derivativa de la propiedad o sucesión a título singular en favor del colono<sup>1129</sup>. Para esa adquisición es preciso un acto ostensible derivado del cumplimiento de los requisitos que lo hacen viable, cumplidos los cuales la propiedad se transmite. Como consecuencia esencial de la propia naturaleza del derecho real limitado de adquisición, la consumación del derecho provoca la consolidación de la propiedad. De igual modo, si el derecho no se ejercita en tiempo y forma la propiedad se libera de esa limitación que la afectaba.

Al carro de tal posicionamiento se suma la doctrina actual clasificándolo dentro de los derechos reales limitados de adquisición<sup>1130</sup>. Cuando el poder que otorga el derecho a su titular es la facultad de adquirir la cosa sobre la que recae, aquél se encuadra dentro de los derechos de adquisición. Aceptando la distinción de los derechos en personales y reales, sin entrar a expresar las diferentes teorías y discrepancias doctrinales sobre esa distinción, y siguiendo las formulaciones de SANCHO REBULLIDA sobre el encuadre de los derechos de adquisición, donde el ejercicio del derecho convierte al titular del mismo en propietario, cabe decir que es un derecho real, por cuanto tiene las notas de: inmediatividad, plasmada en que no precisa de la intermediación del propietario (no hay prestación) y es una facultad directamente relacionada con la cosa; y absolutividad o reipersecutoriedad, que descansa en la publicidad que le confiere la ley y que no requiere, por tanto, de inscripción para oponerse y ejercitarse frente a quien sea o devenga propietario del bien. Además, es limitador del derecho de propiedad, ya que es capaz de polarizar en favor de su titular la facultad dispositiva del dueño. Concretamente, es el propio

---

del derecho frente a todo ('erga omnes') y otras como efectividad frente a cualesquiera personas que se puedan encontrar en relación con la cosa objeto del derecho".

<sup>1129</sup> SERRANO SERRANO, "Ley de 15 de julio de 1954", *cit.*, pp. 817-818.

<sup>1130</sup> Luis DIEZ-PICAZO y GULLON, *Sistema de Derecho Civil III*, Ed. Tecnos, Madrid, 1997 (6ª ed.), p. 593; LACRUZ BERDEJO, *Elementos III*, *cit.*, vol. segundo, p. 435; Manuel ALBALADEJO, *Derecho Civil III*, vol. 2º, Ed. Bosch, Barcelona, 1991 (7ª ed.), p. 379; FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, *cit.*, p. 70; PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, *cit.*, pp. 85-88; LORENZO MERINO, "El acceso a la propiedad rústica", *cit.*, p. 16; ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, *cit.*, p. 121.

legislador quien da el consentimiento en lugar del propietario, de cuya voluntad se prescinde<sup>1131</sup>.

Por otro lado, hay que matizar que no es un derecho de adquisición "preferente", ya que, como hemos señalado en su delimitación conceptual, su operatividad no depende de la adquisición por terceros, de modo que la alusión a cualquier preferencia frente a un tercero carece de sentido<sup>1132</sup>. La idea de preferencia lleva consigo la existencia de una pluralidad de sujetos que concurren a la adquisición de la cosa. Así, en ausencia de una relación con un nuevo adquirente, no se puede hablar de preferencia de adquisición frente al derecho de aquél, ya que en el caso del derecho de acceso a la propiedad la adquisición es directa<sup>1133</sup>.

#### 4.1.2.- Derecho de opción legal

Son derechos reales de adquisición, sin el carácter de "preferente", el retracto convencional a favor del vendedor y la opción a favor de cualquier persona<sup>1134</sup>. En estos casos sólo es posible hablar de preferencia absoluta contra cualquier

---

<sup>1131</sup> SANCHO REBULLIDA, junto con LACRUZ BERDEJO, *Elementos III*, vol. segundo, *cit.*, pp. 433-434. Admitida sin discusión la eficacia *erga omnes* del derecho en cuanto goza de la publicidad derivada de su origen legal, se puede discutir sobre la existencia o no de la nota de inmediatez en los derechos de adquisición; así, DIEZ-PICAZO y GULLON, *Sistema de Derecho Civil III*, *cit.*, p. 593, estima que no confieren un poder directo e inmediato sobre la cosa, sino simplemente la facultad de decidir su adquisición, por lo que no pueden considerarse como derechos reales. Pero, como se ha señalado, SANCHO REBULLIDA matiza el sentido de la intermediación de modo que lo decisivo es la posibilidad de actuación directa sobre la cosa sin intermediación del propietario.

<sup>1132</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, *cit.*, p. 87; LORENZO MERINO, *"El acceso a la propiedad rústica"*, *cit.*, p. 16

<sup>1133</sup> En ese sentido, la STS de 21 de diciembre de 1993 recuerda que "la Ley distingue entre el derecho del arrendatario a la adquisición preferente de la finca del régimen de la adquisición forzosa, de lo que ha de concluirse que este derecho lo puede ejercitar el arrendatario titular de un arrendamiento histórico frente a cualquiera que sea o devenga titular dominical de la correspondiente finca, ya que no depende de ninguna actividad del propietario ni de si proyecta o lleva a cabo la transmisión de aquélla; depende exclusivamente de la voluntad del arrendatario". Y concluye que "el derecho de adquisición forzosa no supone un derecho preferente del arrendatario ejercitado ante una eventual enajenación a realizar por el arrendador, o frente a otros de adquisición, sino que tiene un carácter de privación de la propiedad asemejado a la expropiación forzosa, fundado en el interés social, que depende de la voluntad del arrendatario, siempre que cumpla los requisitos establecidos por la Ley y previo abono del justiprecio correspondiente".

<sup>1134</sup> Alfonso del MORAL Y DE LUNA, *"Los derechos de adquisición y el problema de su rango"* (conferencia del 9 de mayo de 1950), AAMN, t. VIII, Ed. Reus, 1954, p. 365; Manuel GARCIA-AMIGO, *"Derechos reales de adquisición"*, RDP, 1976, pp. 99-131.

indeterminado adquirente, frente a la relativa que otorgan los derechos de adquisición preferente en sentido estricto contra determinados adquirentes<sup>1135</sup>. Su nota peculiar, "atendiendo al juego que la voluntad del titular del dominio afectado representa al momento de su ejercicio", es que la voluntad del titular del dominio resulta indiferente, lo que hace que estemos realmente, en ambos casos, ante un derecho de opción, que según la fuente creadora puede ser legal o negocial<sup>1136</sup>.

La naturaleza de la opción no es una cuestión clara sino discutida en razón, sobre todo, de su eficacia *inter partes* o *erga omnes*<sup>1137</sup>. Si atendemos a que, aparte de la nota de inmediación, es la eficacia frente a terceros la que caracteriza como real a un derecho, se puede concebir el derecho de opción como derecho personal si tiene eficacia sólo entre las partes y como real si puede hacerse valer frente a terceros. Se puede debatir, además, si la eficacia *erga omnes* otorgada por la publicidad del Registro influye en la propia naturaleza de la opción. Pero si nos hallamos ante una opción legal, es la propia ley quien configura el derecho haciéndolo eficaz frente a cualquiera que sea titular del dominio de la cosa por la propia publicidad de las normas legales. Por lo tanto, con independencia de la discusión sobre la naturaleza de la opción convencional, no creemos que haya margen de debate en torno a la naturaleza de la opción legal como derecho real si se acepta que las notas caracterizadoras para tal calificación son las de inmediación y eficacia frente a terceros<sup>1138</sup>.

---

<sup>1135</sup> MORAL Y DE LUNA, "Los derechos de adquisición", *cit.*, p. 332.

<sup>1136</sup> GARCIA-AMIGO, "Derechos reales de adquisición", *cit.*, pp. 104-6; MORAL Y DE LUNA, "Los derechos de adquisición", *cit.* p. 332, manifiesta también que el retracto convencional típico tiene más de derecho de opción que de derecho de retracto. GARCIA CANTERO, *Comentarios al Código Civil*, *cit.*, p. 530, asimismo dice que "el retracto convencional, claramente configurado como derecho real de adquisición, presenta perfiles muy parecidos a los de un derecho de opción".

<sup>1137</sup> Sobre la opción *vid.* el trabajo de Enrique BRANCOS NUÑEZ, "La opción de compra. La evolución jurisprudencial y su actual utilidad como instrumento habitual en el tráfico inmobiliario" (conferencia pronunciada el 11 de febrero de 1993), AAMN, t. XXXIII, pp. 249-294. Recientemente, la STS de 14 de febrero de 1997.

<sup>1138</sup> En este sentido ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, *cit.*, pp. 122-123, manifiesta el carácter de derecho real de la opción inscrita en el Registro de la Propiedad y con mayor razón del derecho de opción legal de la LARH.

Jaime SANTOS BRIZ, "Derechos reales de adquisición o de preferencia en la práctica jurídica española", RDP, 1971, pp. 337-377, al estudiar los derechos reales de adquisición, no hace mención al derecho de acceso a la propiedad de los titulares de un contrato de arrendamiento especialmente protegido. Sin embargo, se refiere al derecho de opción para negar su carácter real y reafirmar su naturaleza contractual, aun del inscrito. Creemos que tal postura viene derivada del hecho de tener en cuenta únicamente el derecho de opción convencional, cuyo origen contractual y falta de eficacia frente a terceros facilitan la defensa de su naturaleza personal, incluida la del

En la opción puede ser la propia ley la que venga a señalar el sujeto del derecho u optante, el precio a pagar para adquirir el bien sobre el que recae el derecho y el plazo de ejercicio del mismo, de modo que baste la declaración de opción dentro del plazo fijado y el pago del precio sin que se precise el consentimiento del propietario, que es otorgado por la propia ley como concedente de la opción<sup>1139</sup>.

El derecho de acceso a la propiedad presenta todas las características de una opción de carácter legal y con eficacia real. Siguiendo el criterio del contenido para clasificar el derecho de acceso a la propiedad dentro de los derechos reales de adquisición, puede afirmarse que, en realidad, es un derecho de opción en cuanto que: otorga una facultad jurídica de naturaleza potestativa que alcanza plena eficacia por la decisión unilateral del titular-optante, sin necesidad, por tanto, de la voluntad del obligado-propietario, a quien es suficiente el conocimiento en forma inequívoca; es ejercitable dentro de un plazo; contiene todos los elementos esenciales del negocio definitivo que origina; y presenta la característica esencial de que el optante puede exigir judicialmente el cumplimiento de una obligación de entrega y no meramente su celebración<sup>1140</sup>.

---

derecho de opción inscrito, ya que el hecho de la inscripción no puede alterar de por sí la verdadera naturaleza de una institución.

<sup>1139</sup> GARCIA CANTERO, *Comentarios al Código Civil*, cit., p. 528, señala, como uno de los dos tipos fundamentales de derechos reales de adquisición, al derecho de opción, "que faculta a su titular para adquirir la cosa perteneciente a otro en el período de tiempo que se establezca y en el precio y condiciones fijadas previamente; constituye la máxima limitación de la facultad dispositiva del sujeto gravado (propietario actual de la cosa), pues no precisa que éste haya expresado su voluntad de enajenarla". GARCIA-AMIGO, *"Derechos reales de adquisición"*, cit., p. 117, define ésta, dentro del régimen arrendaticio, como "un poder de la voluntad o un interés jurídicamente protegido, que el ordenamiento jurídico garantiza a su titular para adquirir la propiedad del fundo arrendado, y cuyo ejercicio no depende de la voluntad enajenadora del 'dominus', sino exclusivamente del arbitrio del titular de la opción".

Como precedente de tal idea puede citarse el derecho de opción legal concedido al Estado por la Ley de reforma agraria (RODRIGUEZ CAMAZON, *"El derecho de opción y la Reforma Agraria"*, RCDI, 1932, pp. 362 ss.).

<sup>1140</sup> Tal postura, también en relación al derecho de acceso a la propiedad regulado por la Ley de 15 de julio de 1954 y el Reglamento de 1959, encajándolo en el tipo de opción legal, ha sido sostenida por la más autorizada doctrina: SERRANO SERRANO, *"Ley de 15 de julio de 1954"*, cit., pp. 817 y 820-821; GARCIA-AMIGO, *"Derechos reales de adquisición"*, cit., p. 117; COSSIO CORRAL, *"El concepto de pequeña empresa agraria"*, cit., pp. 739-741, alude a tal derecho como de opción de compra, aunque también la denomina derecho de expropiación a favor del cultivador directo y personal; GARCIA CANTERO, *Comentarios al Código Civil*, cit., p. 528; ALBALADEJO, *Derecho Civil III*, vol. 2º, cit., p. 350; LACRUZ BERDEJO, *Elementos III*, cit., p. 435, afirma también que "puede configurarse, acaso, como un derecho de opción legal".

En este sentido, PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 87, tras aceptar que el

Por otro lado, esta posición está avalada por el hecho de que la opción es una institución que encaja perfectamente en el arriendo, según lo pone de manifiesto el artículo 14.2 del Reglamento Hipotecario al regular el arriendo con opción de compra. Además, desaparecido el derecho de enervamiento en favor del propietario establecido a raíz de la Ley de 15 de julio de 1954, ya no cabe decir que "no se trata de un derecho puro" por estar "negativamente condicionado a que el arrendador no lo enerve en tiempo y forma"<sup>1141</sup>.

Se señala, como diferencia entre el derecho de opción y el derecho de acceso a la propiedad, la obligación que asume el propietario en el primero de no vender a nadie la cosa prometida durante el plazo señalado. Esta imposibilidad no se da en el caso del segundo, donde el propietario no queda privado de su facultad de enajenar<sup>1142</sup>. Pero lo cierto es que el compromiso de no enajenar es característico de la opción cuando se constituye como derecho de crédito y no así cuando es una

---

derecho de acceso es un derecho real de adquisición, añade que "si hay que poner nombres, quizás la caracterización más exacta sería la de 'derecho (real) de opción, concedido legalmente'. Es la Ley, y no el contrato quien concede al arrendatario el derecho de acceso, pero la posición jurídica que éste asume es prácticamente idéntica a la del beneficiario de la opción que tiene inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad. La Ley (y no el contrato) señala su plazo de ejercicio, y el precio a pagar. El dueño (como el concedente de la opción) puede enajenar o hipotecar la finca, pero tales actos dispositivos no afectan al optante, por la eficacia 'erga omnes' de su derecho, como ocurría en caso de inscripción por la vía del artículo 14 del Reglamento Hipotecario: no hay incumplimiento del concedente de la opción, sino que el optante (el arrendatario) puede 'oponer' su derecho al adquirente". En igual sentido ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, cit., pp. 124-125.

LORENZO MERINO, *El acceso a la propiedad rústica*, cit., p. 16, entiende el derecho de acceso a la propiedad como de "naturaleza especial (...) instalable en la proximidad de las opciones legales, porque es la ley la que establece el correspondiente derecho; en ambos casos, su ejercicio depende exclusivamente de la voluntad del arrendatario, puede imponerse coactivamente al arrendador y el plazo para hacerlo efectivo dura lo que dura la situación prevista por la ley".

NAVARRO DELAGE, *"Ante la proximidad"*, cit., p. 4, señala: "el derecho de adquisición forzosa tiene la naturaleza de un auténtico derecho de opción de compra, aunque tenga su base en la Ley, y se estructura del siguiente modo: el optante es el arrendatario; el obligado a vender, el propietario-arrendador: el precio, en caso de discordia, lo fijan las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos, sin perjuicio de lo que pueda decidir al respecto el Juzgado correspondiente, y el plazo durante el cual se puede ejercitar el derecho viene señalado por aquel en que el optante se mantenga en su condición de arrendatario durante la prórroga, o prórrogas, establecidas en la Ley".

<sup>1141</sup> GARCIA CANTERO respecto de la regulación derivada de la Ley de 1954, *Comentarios al Código Civil*, cit., p. 530.

<sup>1142</sup> SOTO NIETO, *Arrendamientos*, cit., pp. 425-426. No son sostenibles las opiniones que acusan a la Ley de 15 de julio de 1954 de constituir una "auténtica prohibición de enajenar que violentamente viene a imponerse al propietario" (GALLARDO RUEDA, *Acceso de los arrendatarios*, cit., p. 837), ya que no ha existido ni existe ninguna norma que impida la transmisión de una finca dada en arrendamiento.



opción de tipo real, en la cual el propietario no adquiere ese compromiso<sup>1143</sup>, por lo mismo que, como se ha dicho, la protección del optante no depende del mantenimiento de la titularidad de aquél.

En la jurisprudencia, el Tribunal Supremo, tras considerar reiteradamente, como se señala más adelante, que el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad es una especie de expropiación forzosa, afirma por vez primera, aunque de forma incidental, que el derecho de acceso a la propiedad es de "opción para comprar". El pronunciamiento se recoge en la sentencia de 11 de julio de 1995<sup>1144</sup>: "la naturaleza del derecho de adquisición preferente es equivalente a la concesión por la ley al arrendatario de una opción para comprar las fincas que lleva en arriendo, por un precio determinado como previenen los preceptos legales aplicables al caso, y frente a cuyo ejercicio el arrendador se encuentra en una situación de sujeción, si se cumplen los requisitos legales para el ejercicio de su derecho por el arrendatario". Ello acaba de reafirmar la opinión que se ha venido sosteniendo.

#### **4.1.3.- Naturaleza de la relación surgida a raíz del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad**

En los derechos de adquisición conviene distinguir entre el nacimiento del derecho y su actuación. Los derechos de adquisición (tanteo, retracto y opción) existen sobre la cosa desde que se establecen por negocio jurídico o por disposición de la ley, de modo que la enajenación no es la que hace surgir el derecho de adquisición, sino que es el hecho que hace operante el derecho de adquisición preexistente<sup>1145</sup>. El derecho no surte efectos hasta que llegue el caso del supuesto de hecho previsto para su ejercicio, que en los derechos de adquisición normalmente es

---

<sup>1143</sup> PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., p. 25.

<sup>1144</sup> Jesús ESTRUCH ESTRUCH, "Reflexiones en torno a la naturaleza jurídica del derecho de acceso a la propiedad de la finca rústica arrendada en la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos. Consideraciones a propósito de la sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 11 de julio de 1995", RGD, 1996, pp. 9.765-9.787.

<sup>1145</sup> ALBALADEJO, *Derecho Civil III*, vol. II, cit., pp. 351-352.

una enajenación.

Para explicar ese mecanismo de adquisición de la propiedad por virtud del derecho de acceso, se han desarrollado distintos modelos teóricos posibles<sup>1146</sup>, siempre pensando en el caso de que las partes no lleguen a un acuerdo voluntario en aplicación de la ley y celebren una compraventa<sup>1147</sup>. Aunque el optar por uno u otro tiene consecuencias prácticas diversas en algunos puntos, en la ley no es posible encontrar argumentos claros que decidan la cuestión.

#### 4.1.3.1.- Compraventa

La primera posibilidad es entender que la efectividad o ejercicio del derecho lleva consigo una venta forzosa por parte del titular dominical. En la doctrina, dicha calificación de venta forzosa es la utilizada con mayor frecuencia para referirse al derecho de acceso a la propiedad<sup>1148</sup>.

---

<sup>1146</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos Rústicos Históricos*, cit., pp. 88-95, analiza tres de ellos.

<sup>1147</sup> El derecho de acceso a la propiedad despliega todos sus efectos si no hay acuerdo entre el propietario y el arrendatario. Si el propietario, vista la regulación legal y los derechos del arrendatario, accede a la pretensión del arrendatario de adquirir la finca, convendrán un precio, por negociación o intermediación de la Junta Arbitral, y celebrarán un contrato de compraventa con todos los efectos derivados de la aplicación de la regulación de tal contrato. De este modo, la regulación aplicable es la correspondiente a la compraventa, sin que entre en juego el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad y los efectos legales a que da lugar. Por ello, deben pactar también expresamente las condiciones de resolución e inscribirlas en el Registro para su eficacia frente a terceros, ya que no entran en juego las limitaciones dispositivas impuestas al accedente ni la obligación de cultivo personal en el plazo de seis años. *Vid.* PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 123-124.

<sup>1148</sup> GALLARDO RUEDA, *"Acceso de los arrendatarios"*, cit., p. 835; SOTO NIETO, *Arrendamientos*, cit., p. 427; CASAS-MERCADE, *Arrendamientos*, cit., p. 562; MOZOS, *Estudios*, cit., p. 282; BALLARIN MARCIAL, *Estudios*, cit., p. 693; Francisco CORRAL DUEÑAS, *"La agricultura en las Constituciones españolas"*, REAS, 1981, p. 29; DIEZ-PICAZO y GULLON, *Sistema de Derecho Civil III*, cit., p. 595; María del Carmen GETE-ALONSO, *Cuadernos de teoría y práctica de Derecho civil*, Ed. La Ley, Madrid, 1991, p. 147; Ricardo de ANGEL YAGÜEZ, *"Troncalidad 'versus' Derecho de adquisición forzosa de la Ley de arrendamientos rústicos"*, en *Jornadas internacionales sobre instituciones civiles vascas*, Ed. Universidad de Deusto, Bilbao, 1991, p. 386, y en la revista *Estudios Deusto*, vol. 39/1, 1991, p. 299; CELAYA IBARRA, *Derecho Civil vasco*, cit., p. 268. También Elena VICENTE DOMINGO, *"Comentario de la STS de 20 de febrero de 1993"*, CCJC, nº 31, 1993, p. 236, y LETE DEL RIO, *"Comentario a la STS de 29 de noviembre de 1993"*, cit., p. 171.

ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, cit., p. 143, habla de "contrato de compraventa" que se perfecciona por el ejercicio de la "opción de compra" mediante declaración recepticia del arrendatario, que extingue el arrendamiento y hace adquirir la propiedad (por efecto de la *traditio brevi manu*).

PAZ SUEIRO<sup>1149</sup>, que desarrolla esta línea para analizar la naturaleza de la relación que el ejercicio de este derecho crea entre el propietario y el colono accedente en la Ley de 15 de julio de 1954, parte de que nos encontramos ante un fenómeno de imposición contractual, un caso más de nueva relación jurídica impuesta cuya naturaleza se identifica con un contrato de compraventa de caracteres especiales, que son la imposición al propietario y la fijación del precio. Para explicar el fenómeno distingue el acto de constitución y la relación por él constituida<sup>1150</sup>: el acto de constitución es el ejercicio por el colono de su derecho de acceso a la propiedad, acto que es voluntario de aquél, y la relación que constituye es la determinada por la ley, no por el contenido de la voluntad del colono, siendo que la relación jurídica surgida adopta la forma de una compraventa. Es decir, el ejercicio del derecho de acceso crea una nueva relación jurídica entre el propietario y el colono; "entre el derecho de acceso y esa compraventa existe un nexo, una relación de causalidad, llegando a formar una unidad conglomerada, mas siguen siendo dos elementos que no se confunden y así no se puede decir que el derecho de acceso es una compraventa". Por otra parte, esa compraventa es un contrato de contenido forzoso, impuesto por la regulación legal, y que se perfecciona en el momento en que el precio se entrega. La compraventa de caracteres especiales es la culminación del derecho de acceso a la propiedad. Pero, en cuanto el propietario puede enervar e impedir el acceso a la propiedad del arrendatario, no puede considerarse que esa transmisión de la propiedad sea una venta forzosa<sup>1151</sup>. Además, debido al derecho de enervamiento, e independientemente del mantenimiento de la nota de coactividad por cuanto la actuación del colono provoca el efecto de tener que ser indemnizado, el hecho de que el ejercicio del derecho de acceso pueda no culminar en una compraventa refuerza más la distinción del derecho de acceso y la compraventa como dos situaciones jurídicas distintas.

---

<sup>1149</sup> PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., pp. 54-59.

<sup>1150</sup> Siguiendo a Luis DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEON, "Los llamados contratos forzosos", ADC, 1956, pp. 101-105.

<sup>1151</sup> ALGIBEZ CORTES, "El derecho de acceso a la propiedad", cit., pp. 101-168, se refiere a que se institucionaliza una oferta de compra del arrendatario al propietario que éste no está obligado a aceptar.

De ese modo se explica la confusión suscitada al afirmar que no es en realidad un derecho a la propiedad sino un derecho a que se otorgue un contrato de compraventa, aunque también es cierto que es un derecho cuyo ejercicio transforma un contrato de arrendamiento rústico en un contrato de compraventa (impuesto al propietario) cuyo contenido (el precio, el objeto, las limitaciones) es fijado por la ley. Esto es, el derecho de acceso a la propiedad no es una compraventa, pero sí lo es la relación que su ejercicio genera. El ejercicio del derecho de opción produce, por tanto, una especie de novación del contrato de arrendamiento en contrato de venta: se extingue una obligación preexistente creando una nueva, incompatible con aquélla, que viene a sustituirla. El *animus novandi* se revela en el arrendatario por el ejercicio de su opción de acceder a la propiedad, y el del propietario por la suscripción voluntaria del contrato o en su caso por la voluntad de la ley plasmada en la resolución judicial pertinente. Los otorgantes del nuevo contrato son, además, las mismas partes que intervienen en la anterior relación obligacional. Es una novación objetiva ya que afecta al objeto y a las condiciones esenciales del contrato; total, porque el nuevo contrato sustituye íntegramente al anterior; y extintiva, ya que no hay simple modificación sino extinción de un contrato anterior.

Estamos, por tanto, ante un fenómeno de relación contractual, donde el arrendatario tiene la facultad de obligar al propietario a venderle la finca por un precio ya impuesto, y forzosa, en cuanto la celebración del mismo es independiente de la voluntad del propietario<sup>1152</sup>. Dicha relación es investida con los caracteres de la compraventa, que cuenta con un régimen unitario y es además el modelo del intercambio cosa-precio o transmisión onerosa de la propiedad.

En la demanda se solicitará la celebración de un contrato de compraventa con las condiciones marcadas por la ley. Si el propietario no se aviene a la celebración del contrato se procederá a la ejecución de la sentencia en la que el juez suplirá la

---

<sup>1152</sup> Para una introducción conceptual de la contratación forzosa *vid.* DIEZ-PICAZO, *Los llamados contratos forzosos*, *cit.*, pp. 85-118. A pesar de que no menciona el derecho de acceso a la propiedad, siguiendo su clasificación éste sería un acto de constitución "unilateralmente forzoso" ("el mandato ha sido solicitado o instado por uno de los sujetos privados"), "indirecto" (después de que se haya emitido el acto de mandato estatal es necesario un nuevo acto para constituir la relación final), y "judicial" (la ley no constituye *ipso iure* la relación, sino que cuando el titular del deber de constituir no se avenga con el titular del derecho a la constitución, serán los tribunales quienes impongan la relación).

voluntad de aquél otorgando la escritura pública.

Respecto del momento en que realmente hace uso del derecho de compra, siguiendo la doctrina referente a la opción, aquél coincidirá con el del ejercicio del derecho, que perfecciona la compraventa. Por su parte, NAVARRO DELAGE, vista la redacción literal del artículo 2 LARH al establecer que "el arrendatario (...) podrá ejercitar el derecho de acceso a la propiedad de las fincas arrendadas, pagando al arrendador", sostiene que el momento "no es otro que aquél en que efectúa el pago del precio establecido, al contado y en metálico, al arrendador"; es decir, hasta el pago del precio no se perfecciona la compraventa. Desde esa posición se derivan importantes consecuencias: la determinación previa del precio no obliga al arrendatario al pago ya que no ha ejercitado aún su derecho, siendo por tanto renunciable hasta el momento del pago; se adquiere la propiedad de forma inmediata al perfeccionarse y consumarse en el mismo momento la compraventa (el precio está pagado y la entrega se opera por la *traditio brevi manu* al estar el objeto ya en posesión del comprador); el arrendador tiene la obligación de otorgar la escritura pública al arrendatario-comprador; y la compraventa se halla sometida a la condición resolutoria establecida en el artículo 2.4 LARH<sup>1153</sup>.

Los problemas que plantea esta postura, como advierte PASQUAU LIAÑO<sup>1154</sup>, son, en primer lugar, que junto a la distinción entre acto de constitución y relación constituida, el ordenamiento distingue las obligaciones nacidas de la ley y de los convenios entre particulares, dato que no es indiferente y que hay que tener en cuenta al determinar el régimen jurídico aplicable a la relación constituida. Si en origen no hay un contrato de compraventa<sup>1155</sup>, sino una relación normada por la ley

---

<sup>1153</sup> NAVARRO DELAGE, "Ante la proximidad", *cit.*, p. 4. Esta postura plantea además un problema añadido que viene a enunciar el propio autor: el de la fijación previa y ejecutiva del precio de adquisición. La ley exige la actuación peceptiva ante las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos para la fijación del precio de adquisición. Si el derecho de acceso a la propiedad se ejercita con el pago del precio, es una incongruencia plantear la fijación previa del mismo sin existir previamente el derecho de acceso; mientras éste esté en discusión no parece lógico fijar el precio de la compra con carácter ejecutivo ya que ello supone reconocer el derecho de adquisición.

<sup>1154</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, *cit.*, p. 90.

<sup>1155</sup> Sobre la que, DIEZ-PICAZO, acepta el carácter contractual de la relación forzosamente constituida, pero no es partidario de llamar contrato o negocio a los actos forzosos de constitución.

(que en ningún caso se refiere ni a la compra ni a la venta), se hace difícil aplicar en bloque todo un régimen contractual pensado para esa determinada relación jurídica. Y en segundo lugar, defender tal posición, lleva a tropezarse con el problema del consentimiento contractual impuesto coactivamente a una parte y la sustitución de la voluntad contractual de dicha parte por la autoridad judicial, tema no resuelto definitivamente todavía por el Tribunal Supremo en materia de precontrato.

#### 4.1.3.2.- Expropiación

Una segunda postura doctrinal es la que defiende que en el fondo subyace la idea de que en realidad, y a pesar del manto con el que se vista al mecanismo de acceso, es un tipo de expropiación forzosa, con todas sus consecuencias, en favor de particulares para el servicio de una finalidad social<sup>1156</sup>. Se basan para ello en la nota de la privación forzosa de la propiedad y el sistema de determinación del justo precio a través de los criterios que señala la LEF<sup>1157</sup>.

---

<sup>1156</sup> SOLDEVILLA Y VILLAR, *Derecho Agrario*, vol. I. Parte General, *cit.*, p. 257.

Ya en el artículo 16 del proyecto de ley sobre arrendamientos de fincas rústicas de 23 de febrero de 1934 al "derecho de conversión del arrendamiento en dominio" (párrafo primero) en favor de los arrendatarios, denominado también "derecho de adquisición del dominio" (párrafo segundo), se le viene a denominar asimismo "derecho de expropiación" (párrafo tercero). Seguidamente, en la sentencia de 8 de junio de 1934 del Tribunal de Garantías Constitucionales, que resolvía el recurso planteado contra la Ley de contratos de cultivo catalana de ese mismo año, entre sus fundamentos legales, se señala que "implica la Ley del Parlamento catalán, en cuanto regula el llamado derecho de adquisición, el ejercicio de un derecho semejante al de expropiación por causa de utilidad social (...). No se establece, es cierto, en beneficio de la colectividad, sino en beneficio de los cultivadores. Pero en lo que afecta al propietario, es, por la obligatoriedad con que se le exige la transmisión de la propiedad, verdadera expropiación indemnizada y con un fin de utilidad social, y aun concretamente de clase social: la de los cultivadores. Importa poco al propietario que el adquirente sea el cultivador o la colectividad; lo indudable es que se le expropia sin posibilidad jurídica de que prevalezca su voluntad en contrario. Y no es posible tampoco explicar este hecho fundándolo en el Derecho civil, ni considerarlo como materia contractual". Un voto particular, el número 2, en contra de tal argumento, sostuvo que no se puede denominar expropiación a toda institución jurídica aplicable a las adquisiciones de la propiedad o de otros derechos reales, ya que si no tendrían tal carácter también la usucapión o la accesión de bienes muebles en cuanto ocasionan pérdida de bienes propios; por ello considera que el derecho de adquisición regulado no puede tener una consideración distinta de otras instituciones similares que conducen a la misma consecuencia de privar a una persona de su propiedad, y que han vivido siempre fuera de la órbita del llamado derecho de expropiación.

<sup>1157</sup> AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios*, *cit.*, p. 331, mantiene la misma posición que defendía en relación a los derogados artículo 98 y 99 de la LAR de 1980, respecto de los cuales señalaba que "la adquisición acontece de manera forzosa, sin negocio jurídico intermedio, directamente comprando la finca el arrendatario (...). Para el dueño es forzosa la pérdida, para el arrendatario la adquisición es facultativa. Viene a ser como un pleno cumplimiento de la función social de la propiedad. Como se sustituye el valor tierra por el equitativo valor pecuniario, de manera obligada, se trata realmente de una figura de expropiación forzosa; y la LEF es la que

El punto de partida es que, tras ejercitar el derecho en las condiciones exigidas, la propiedad se adquiere por ley, tal como lo permite el artículo 609 CC, y por tanto no entra en juego el sistema del título y el modo. De esa manera, se priva al propietario de su propiedad y se atribuye al arrendatario, por lo que no hay una transmisión sino propiamente una expropiación en vía civil. La tutela jurídica del propietario consiste en las garantías procedimentales, la concurrencia de la causa de la expropiación que es la propia ley, y el abono del justiprecio. Entender que es una especie de expropiación lleva a simplificar las cosas, ya que se sustrae el ejercicio de ese derecho legal a la aplicación de la normativa contractual.

El derecho de acceso a la propiedad tiene en común con la expropiación forzosa que en ambas se limita la facultad de libre disposición del propietario, ya que éste no puede realizar la venta de la cosa con libertad. Pero al mismo tiempo presenta notables diferencias. En relación a la causa de expropiación, ésta responde a un interés social que en el caso del derecho de acceso a la propiedad no puede deducirse sin más de la Ley, ni debe predicarse únicamente de los arrendamientos históricos. La justificación de la expropiación se encuentra básicamente en el cambio de destino del bien expropiado por una finalidad de utilidad pública o de interés social. La expropiación, especialmente por causa de interés social, siempre está en función de una transformación posterior de los bienes objeto de la misma<sup>1158</sup>. Partiendo del interés social como única pretendida causa de expropiación, cabe señalar que, sin negar el aspecto social que presenta el derecho de acceso de poner fin a situaciones anquilosadas, "no parece acertado asignar naturaleza jurídica expropiatoria al acceso a la propiedad, pues parece claro que no responde al alcance que desde el Derecho público tiene el instituto expropiatorio en tanto no se impone al expropiado sino en la

---

establece los criterios estimativos del precio justo". MARTINEZ VALENCIA, *Comentario, cit.*, p. 502, también comentando los derogados artículos 98 y 99, se refiere al derecho de acceso a la propiedad como una "especie de expropiación forzosa en beneficio de particulares".

<sup>1158</sup> Eduardo GARCIA DE ENTERRIA, *Curso de Derecho administrativo II*, Ed. Civitas, Madrid, 1993 (4ª ed.), pp. 225 y 227. Aunque ciertamente también es posible que a través de un interés particular se pretenda conseguir otro de trascendencia social.

medida en que el beneficiario (arrendatario) voluntariamente la ejercite"<sup>1159</sup>. Además, cabe poner otras dos objeciones: "en primer lugar, es muy dudoso que el arrendamiento sea la causa de incumplimiento de la función social de la propiedad, y en segundo lugar, no se produciría transformación alguna en el destino del bien expropiado, al menos en su sentido material, pues el bien (el suelo rústico) va a seguir unido al mismo destino económico, que es el de su cultivo por el arrendatario"<sup>1160</sup>.

Por su parte, en relación al precio, hay que partir de que el fijarlo a través de su equivalente económico no lleva por sí a la consideración de expropiación. El precio se determina en vía civil. En la regulación del derecho en la LAR se fijaba con arreglo a lo establecido en la legislación de expropiación forzosa, y en la LARH es la Ley quien fija el precio de la finca a efectos de la adquisición, sin ni siquiera remitirse ya a la LEF.

En relación al procedimiento y los trámites a seguir, así como la jurisdicción competente en la materia, son sustancialmente distintos en uno y otro caso. Por último, cabe afirmar también que la expropiación cuenta con una regulación concebida en atención al afectado, mientras que el derecho de acceso se concibe en atención al ejercitante del derecho.

La expropiación forzosa es un instituto peculiar del derecho público y la única semejanza con el derecho de acceso a la propiedad es la motivación, "a saber, el interés social que establece el artículo 33 de la Constitución como una de las razones, junto con la utilidad pública, que pueden justificar la privación de bienes y derechos".

---

<sup>1159</sup> FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 70.

Los fines legales de la expropiación son la utilidad pública e interés social; siguiendo a GARCIA DE ENTERRIA, *Curso*, cit., p. 233, "por 'utilidad pública' se entienden las exigencias del funcionamiento de la Administración o de sus concesionarios, en tanto que por 'interés social' habrá que entender cualquier forma de interés prevalente al individual distinto del supuesto anterior; (...) el adjetivo 'social' intenta referir una operación de conformación o transformación social". No parece por tanto que el sistema puramente voluntario de acceso a la propiedad encaje en una operación de transformación social que utiliza el método expropiatorio; prima más la voluntad y el interés del particular que el interés social de transformar ese particular en propietario. Es difícilmente defendible que sea una expropiación cuando se deja el ejercicio del derecho al arbitrio de su titular rompiendo un contrato libremente estipulado y reconocido por la ley.

<sup>1160</sup> VICENTE DOMINGO, *Comentario a la STS de 20 de febrero de 1993*, cit., p. 236. Señala asimismo que no cabe decir que la transformación de destino del bien, además de material, puede ser jurídica, ya que, en ese caso, ¿por qué sólo cabe para los llamados arrendamientos históricos".



Semejanza en ningún caso suficiente para equiparar ambas figuras, ya que dicha motivación también se da en los derechos de tanteo y retracto y ello no los convierte en una especie de expropiación<sup>1161</sup>.

Respecto del modo de operar en tal supuesto, en la demanda se solicitará la concesión del derecho de propiedad previo pago del precio fijado por la ley. La sentencia será el título constitutivo sin necesidad de la tradición, de modo que el propietario tiene que avenirse al derecho de propiedad ya adquirido por el arrendatario mediante reconocimiento judicial. Además, no hace falta otorgar escritura pública, siendo suficiente para la inscripción la propia sentencia.

El principal problema de esta posición es cómo justificar la separación entre la pérdida de la propiedad por la parte arrendadora y la adquisición por el arrendatario. La expropiación civil se presenta como el sustituto de la cesión, pero atendiendo a la idea de expropiación en el ordenamiento jurídico general, no es fácilmente aceptable en la esfera iusprivatista.

En definitiva, como instrumentos jurídicos, la expropiación forzosa y el derecho de acceso a la propiedad están unidos por una característica común, esto es, un elemento coactivo, pero de una articulación jurídica y una fuerza notablemente diferentes.

#### **4.1.3.3.- Adquisición *ex lege***

GARCIA CANTERO defiende la idea de que la adquisición de la propiedad por el arrendatario es una adquisición *ex lege*, quedando excluido de la exigencia del modo del artículo 609, por lo que la adquisición es plena y perfecta sin necesidad de tradición tanto en sus efectos *inter partes* como *erga omnes*. Siendo una adquisición *ex lege*, "el arrendatario provoca por su unilateral declaración de voluntad, adornada

---

<sup>1161</sup> ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, cit., pp. 120-121.

de los requisitos y presupuestos estrictamente exigidos por la ley, el cambio real, sin que el arrendador pueda influir con su voluntad en el fenómeno transmisivo, ni consintiéndolo de modo que el acto tenga la apariencia de contrato, ni menos oponiéndose cuando se dan los requisitos formales"<sup>1162</sup>.

A pesar de ser una explicación nítida, el principal problema se encuentra en la falta de desarrollo de las adquisiciones *ex lege*, tanto a nivel jurisprudencial como doctrinal. Se pierde, además, el nexo y la colaboración del anterior propietario y transmitente, de modo que parece que el adquirente no recibe su derecho de nadie. Y la relación existe, ciertamente, por cuanto el arrendatario tiene la obligación de pagar un precio por lo adquirido, y la ley quiere que haya una transmisión.

#### 4.1.3.4.- Obligación legal de entrega

PASQUAU LIAÑO<sup>1163</sup> parte de que la ley crea el título adquisitivo que sustituye a la voluntad (al contrato), pero no transmite la propiedad ya que para ello hace falta el modo (la tradición). Ha de existir la cesión o tradición para que, estando ante una adquisición derivativa, se pueda explicar el fenómeno de la pérdida de la propiedad por la parte arrendadora y la adquisición por el arrendatario sin que exista separación entre ambas operaciones.

El arrendatario se sitúa en una posición semejante a la del beneficiario de una opción de compra<sup>1164</sup>: durante el plazo preestablecido, y ejercitando el derecho de opción, el arrendatario puede compeler al propietario a que le transmita la propiedad mediante la entrega de la finca (u otorgamiento de escritura pública) a cambio del

---

<sup>1162</sup> Gabriel GARCIA CANTERO, "Comentario a la STS de 5 de julio de 1980", ADC, 1981, pp. 873-874.

Anteriormente SERRANO SERRANO, "Ley de 15 de julio de 1954", *cit.*, pp. 818-819, parece que se manifiesta en una línea próxima a ésta en cuanto manifiesta que no se trata de "venta" y es a lo sumo una adquisición "semejante" a la que tiene lugar en el caso de expropiación forzosa. Habla de que "la sola declaración, antecedida del pago de la indemnización (...), provoca la transferencia de la propiedad", no siendo necesario ni adecuado otorgar escritura pública de venta, pudiendo inscribirse el título en el Registro por virtud de "acta de notoriedad de carácter notarial".

<sup>1163</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos Rústicos Históricos*, *cit.*, pp. 92-95.

<sup>1164</sup> Como síntesis *vid.* BRANCOS NUÑEZ, "La opción de compra", *cit.*, pp. 249-294.

precio preestablecido, ya que en nuestro Derecho es norma general que no se transmita el dominio por el solo consentimiento. Por ello, el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad (derecho de opción) origina una obligación del propietario, no de vender, sino de entregar la cosa a cambio del precio.

La obligación de entrega no tiene carácter contractual sino que es una obligación que nace de la ley, según la terminología que utiliza el propio Código civil en el artículo 1.089 CC ("las obligaciones nacen de la ley"). En palabras del citado autor, "la tradición no es cumplimiento de un contrato, sino de una obligación legal, que nace cuando el arrendatario cumple las condiciones legales de ejercicio de su derecho". Por ello, tal obligación no es asimilable en su régimen jurídico a la obligación de entrega de la compraventa.

Cuestión distinta es la ejecución efectiva del derecho mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura. En la demanda se solicita al juez que el propietario se avenga a otorgar escritura pública de transmisión de la propiedad. Escritura que no es de celebración de un contrato, sino de cumplimiento de la obligación de entrega de la finca. Esta es la postura más acertada por su fácil encaje en el sistema jurídico privado, y su natural modo de actuación. La sentencia, lejos de constituir un nuevo título de propiedad, tiene carácter declarativo de reconocimiento del derecho de acceso (derecho de opción legal), pero no del derecho de propiedad del arrendatario; en ese sentido, ni es constitutiva, ni declarativa. Así, la sentencia da al arrendatario un derecho personal contra el propietario de exigir el otorgamiento de escritura pública.

Sirva como manifestación de ser ésta la vía más natural, y menos impactante para el sistema jurídico, la práctica real, donde en el suplico de la demanda se pide que se declare el derecho de acceso a la propiedad y se compela al propietario a estar y pasar por esa declaración<sup>1165</sup>.

---

<sup>1165</sup> Por ejemplo, en el formulario que propone SANTOS PASTOR, *Propietarios, colonos e inquilinos I, cit.*, p. 287, suplico 5º. En la STS de 24 de marzo de 1997 se reseña que en la demanda se suplica declarar el derecho del arrendatario a acceder a la propiedad "condenando a la parte demandada a estar y pasar acatándolo por el pronunciamiento declarativo procedente y a otorgar, a favor del actor, la correspondiente escritura pública ante el Notario que se elija o esté de turno recibiendo en el acto el precio".

#### 4.1.3.5.- Jurisprudencia

La STS de 5 de julio de 1980<sup>1166</sup> sostuvo que la naturaleza del derecho de acceso a la propiedad es "equiparable a forzosa compraventa, porque reconocida la obligación de entrega por el arrendador al arrendatario, en título de transmisión dominical, de la finca afectada por el mencionado reconocido derecho de acceso a la propiedad, con asignación e incluso consignación por el accedente de la correspondiente cantidad a entregar, indudablemente crea un acto obligacional con prevalencia en tal aspecto". Habla, por tanto, de que el ejercicio del derecho produce un efecto estrictamente obligacional en relación a la entrega que debe realizar el propietario, aunque la sentencia la derive de la relación contractual forzosa y no del título adquisitivo legal.

Respecto del régimen establecido en la LAR de 1980, son las sentencias que resuelven los casos donde se cuestiona la constitucionalidad del derecho de acceso a la propiedad las que abordan el tema de la naturaleza de ese derecho. En principio, en estas sentencias, el Tribunal Supremo ha recalcado que el derecho de acceso a la propiedad se asemeja a la expropiación forzosa. Sostiene que su naturaleza es semejante o próxima a la expropiación forzosa con causa justificativa en un interés social; es decir, se ponen como base las circunstancias que legitiman la expropiación en el artículo 33 CE, particularmente el interés social. La sentencia de 23 de mayo de 1986, para reafirmar la constitucionalidad del derecho de acceso a la propiedad, dice que "en modo alguno puede rozar el contenido del artículo 33 de la Constitución, precepto que, aparte de ofrecer al propietario afectado la garantía patrimonial que ya la legislación de expropiación forzosa contiene, no sólo supone obstáculo para las modalidades expropiatorias habilitadas por Ley especial sino que constitucionaliza, al lado de la utilidad pública, el interés social como causa justificante de la privación forzosa de la propiedad". Partiendo de esa base, la sentencia de 18 de enero de 1991 señala que "el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad en estos llamados

---

<sup>1166</sup> GARCIA CANTERO, "Comentario a la STS de 5 de julio de 1980", *cit.*, pp. 867-876.

arrendamientos históricos puede considerarse como una adquisición forzosa de carácter similar a la expropiación fundada en el interés social y plenamente autorizada por el párrafo tercero del mencionado precepto constitucional que legitima la privación de bienes y derechos por causa justificada de interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes". La doctrina de ambas sentencias sobre la naturaleza cuasi expropiatoria del derecho de acceso a la propiedad es recogida y reiterada en las de 20 de febrero<sup>1167</sup> y 21 de diciembre de 1993, 21 de marzo de 1996, 1, 4, 24 y 30 de octubre, 3,4 y 11 de noviembre de 1997.

Más recientemente, en las sentencias donde se discute si los criterios de valoración aplicables son los del artículo 43 LEF o los establecidos en las nuevas leyes de valoración del suelo, establecen las SSTs de 31 de mayo de 1996, 1, 4 y 24 de octubre de 1997 que ésta última normativa, en su recta hermenéutica tiene, como campo de aplicación, "todo lo referente a la expropiación forzosa (a ello tiende tanto su 'numen' explícito como su pronombre subsiguiente) y es obvio, que el arrendamiento rústico y su privilegio 'ope legis' derecho de acceso no encaja en esa figura excepcional". La STS 31 de octubre de 1996, tras reiterar lo reseñado, añade que el derecho de acceso a la propiedad es una figura excepcional que "no es exactamente igual a la expropiación forzosa", y habla de la existencia de una "disparidad ontológica entre unas instituciones y otras". Considera el derecho de acceso a la propiedad como un privilegio *ope legis* o derecho privilegiado (STS de 7 de noviembre de 1997) y desvincula su ejercicio de las semejanzas que pueda tener con la expropiación forzosa.

## **4.2.- Otras posiciones referentes a la naturaleza del derecho de acceso a la propiedad**

### **4.2.1.- Derecho *sui generis***

---

<sup>1167</sup> VICENTE DOMINGO, "Comentario a la STS de 20 de febrero de 1993", cit., p. 229.

Ante la novedad del derecho de acceso a la propiedad surgida a raíz de la Ley de 15 de julio de 1954, estiman varios autores que se trata de un derecho de naturaleza *sui generis*. De este modo, SOTO NIETO afirma que es "un derecho nuevo de difícil adscripción a los tipos conocidos"<sup>1168</sup>.

En el mismo sentido, GARCIA GALAN<sup>1169</sup> viene a decir que no se trata ni de un derecho real, por la facultad que tenía el propietario de enervar el ejercicio de tal derecho, ni de un derecho personal, por tener eficacia *erga omnes* y poder hacerlo valer contra cualquier propietario. Por ello, afirma que es un derecho intermedio equiparable a los *ius ad rem* o vocación al derecho real.

Por su parte, SANTOS PASTOR, atendiendo también a la facultad de enervar el derecho que tiene el propietario, entiende que el caso del acceso a la propiedad tiene "las características de un ofrecimiento voluntario de tierras que hace el propietario a su colono antiguo"<sup>1170</sup>.

Señala LORENZO MERINO que "la calificación de aquel derecho debe considerarse necesariamente desde la relación de dependencia que su ejercicio mantenía con la voluntad del propietario, la cual podía manifestarse a través del derecho a enervar. El sometimiento del derecho de acceso a tal condición determinaba su alejamiento de aquellas figuras en que la obligatoriedad o forzosidad en la transmisión era y sigue siendo elemento definitorio (expropiación, venta forzosa, redención censitaria) o de aquellas en que imponiéndose el derecho a la voluntad dominical exigen para su nacimiento un previo acto de transmisión de la propiedad (retractos) o un pacto expreso (opción convencional). A mi modo de ver nos situamos ante un derecho que la ley creó de naturaleza *sui generis*; singular, en función del particular marco negocial en que se desarrolló y de los presupuestos exigidos para su actuación, en el que la nota de la forzosidad en la transmisión se condiciona por el

---

<sup>1168</sup> SOTO NIETO, *Arrendamientos*, cit., p. 427.

<sup>1169</sup> GARCIA-GALAN, "Arrendamiento y dominio", cit., p. 913.

<sup>1170</sup> SANTOS PASTOR, *Propietarios, colonos, inquilinos I*, cit., p. 228.

derecho al enervamiento"<sup>1171</sup>.

Por tanto, y tras haber quedado sin vigencia, ya desde la promulgación de la LAR de 1980, la facultad del propietario de enervar el derecho de acceso a la propiedad del arrendatario, desaparece uno de los escollos que hacía dudar a algunos autores sobre la verdadera naturaleza del derecho en cuestión.

#### **4.2.2.- Derecho real de realización de valor**

Admitiendo ya la naturaleza real del derecho de acceso a la propiedad, se encuentra una postura doctrinal que, en concreto, defiende que el contenido del derecho no es el de adquisición sino el de realización de valor.

Esta línea argumental se sitúa en la perspectiva de la patrimonialización de los derechos arrendaticios dentro de la esfera de los arrendamientos rústicos protegidos. Se parte de la disminución de valor que sufre la finca arrendada cara a que un tercero adquiera la misma, lo que provoca la transformación del derecho arrendaticio personal en real<sup>1172</sup>.

Siguiendo el camino del valor económico, OLMEDILLA, en un estudio particular sobre la naturaleza jurídica del derecho de acceso a la propiedad<sup>1173</sup>, defiende que éste es un derecho real de realización de valor cuando el propietario enerva ese derecho, o de naturaleza híbrida (derecho real de realización de valor y de adquisición) cuando el propietario no lo enerva. Parte del supuesto de una transformación del arrendamiento en un derecho real, del principio de

---

<sup>1171</sup> LORENZO MERINO, "*El acceso a la propiedad rústica*", *cit.*, p. 16.

<sup>1172</sup> Hay que recordar a estos efectos como SOTO NIETO, *Arrendamientos*, *cit.*, p. 463, estima que "la disminución del valor que para un tercero adquirente suponga una tierra arrendada a un cultivador directo y personal, firmemente arraigado a la misma, no ha de merecer ser tenida en consideración cuando el comprador es el mismo colono que la explota y que ha de seguir cultivándola para lo sucesivo, ya con el carácter de dueño y sin la precariedad que su situación inestable suponía".

<sup>1173</sup> OLMEDILLA, "*Sobre el significado*", *cit.*, pp. 429-438.

patrimonialización de los derechos del arrendatario en la legislación especial de arrendamientos rústicos (la posición del arrendatario cristaliza en valor patrimonial cuyo origen es el trabajo) y de la existencia de una copropiedad de valor en el arrendamiento rústico protegido ya que la plusvalía natural es imputada al arrendatario, lo cual se refleja en el precio político, y no de mercado, que determina la ley.

En la Ley de 1954 se establece el derecho a enervar el acceso en favor del propietario, pero de modo que el colono tiene derecho a percibir de aquél una cantidad en concepto de indemnización. Desaparecido dicho derecho en la regulación vigente, no cabe discutir si ello supone o no la realización de un valor. Así que, actualmente, cabe mantener la cuestión en relación a una posible naturaleza híbrida del derecho como derecho real de realización de valor y de adquisición.

En contra del posicionamiento de OLMEDILLA, PAZ SUEIRO<sup>1174</sup> en relación a la posible naturaleza híbrida, afirma que cabe sostener que el precio de acceso fijado mediante capitalización corresponde ciertamente a un criterio que fija el valor real del objeto, y que la minusvalía que puede resultar de tener en cuenta los precios medios de venta de otras fincas arrendadas en el fijado por tasación contradictoria corresponde a la indemnización por resolución del arrendamiento que, sin el acceso, subsistiría hasta el fin de la prórroga legal, y no a la realización del predio gravado con el derecho de acceso. Por otro lado la extinción del arrendamiento protegido no siempre supone una adquisición patrimonial para el colono, como en el caso de recabar la finca el propietario para su cultivo directo y personal o la extinción por finalización de las prórrogas. Por ello, al no admitirse que exista un derecho real de realización de valor, no cabe sostener la naturaleza híbrida del derecho, pudiéndose defender, como ya se ha hecho, tan sólo su naturaleza de derecho real limitado de adquisición.

En la vigente normativa sobre los contratos de arrendamientos rústicos históricos existe un precio político en el derecho de acceso, y una indemnización por

---

<sup>1174</sup> PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., pp. 34-35.



la recuperación de la finca al terminar la prórroga de los contratos cuya justificación patrimonial no se deriva de la relación propiamente contractual. La apreciación de la existencia de la patrimonialización del derecho arrendaticio aparece en la *ratio* de la propia LARH, ya que en su exposición de motivos señala meridianamente que la Ley "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". Ello se plasma positivamente en la fijación del precio de adquisición de la finca al ejercitarse el derecho de acceso, que será "la cantidad resultante de la 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"; es decir, esta fórmula supone que expresamente se admite un precio inferior al de mercado, toda vez que la valoración catastral se sitúa por debajo de aquél. Y en segundo lugar tiene su reflejo en la citada indemnización que debe pagar el propietario por la recuperación de la finca, lo que supone una adquisición patrimonial del colono cuya justificación puede ser el no haber accedido a la propiedad en ese precio político y de modo que se le reembolse la diferencia. Las reglas de valoración de ese haber favorable al arrendatario no son coincidentes, pero ello no obvia la existencia de una valor concedido al arrendatario por el mero hecho de serlo de un arrendamiento rústico histórico, es decir, se tiene en cuenta, en todo caso, un valor incorporado por el propio arrendatario y por tanto acreedor de la plusvalía natural derivada del cultivo. Con todo, la caracterización que venimos examinando presenta el grave inconveniente de aproximar el derecho de acceso a los derechos de garantía, con los que no comparte ninguno de sus caracteres identificadores.

Actualmente DIEZ-PICAZO y GULLON definen estos derechos diciendo que "los derechos de realización de valor otorgan a su titular la facultad de enajenar la cosa afectada, mediante los trámites legales establecidos al efecto, para obtener el valor de la misma. Son derechos de garantía porque mediante ellos se asegura el cumplimiento de una obligación, de que es acreedor el titular del derecho real"<sup>1175</sup>.

---

<sup>1175</sup> DIEZ-PICAZO y GULLON, *Sistema de Derecho Civil III*, cit., p. 46. Siguiendo a WOLFF, PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., p. 33, dice que "los derechos reales de realización de un valor son las cargas reales, hipotecas, deudas inmobiliarias, deudas de renta y los derechos a obtener cantidades en metálico

Partiendo de dicha base, cabe señalar que "tampoco es una garantía de una obligación principal, ni comporta una facultad de realización de valor. En su defensa, de todas formas, cabe decir que a lo que él se refería es que el derecho de acceso era una forma de 'realizar' el valor patrimonial de la posición de arrendatario. Pero, obviamente, no comporta una facultad de ejecución del valor de la finca"<sup>1176</sup>. Resulta obvio, en primer lugar, que la opción con eficacia *erga omnes*, en cuanto constituye un verdadero derecho real, implica a su vez necesariamente una merma del valor efectivo de la finca; y en segundo lugar que el precio de acceso que fija la ley no es el equivalente del precio real de la finca. Pero ello no implica que el derecho de acceso a la propiedad se haya concedido como una garantía de una obligación del propietario respecto al arrendatario, ni comporte la simple facultad de realización de valor.

#### **4.2.3.- Obligación *propter rem***

Partiendo de la idea de la obligación real, donde cualquier persona que sea titular de un determinado derecho real de goce es sujeto deudor, de modo que extinguido o transmitido el derecho real al mismo tiempo se extingue o transmite la cualidad de deudor, puede sostenerse que el derecho de acceso a la propiedad encaja en tal concepto, ya que si el propietario del contrato de arrendamiento rústico histórico transmite la finca a un tercero, éste se subroga en lugar del arrendador y adquiere la cualidad de sujeto pasivo del derecho de acceso a la propiedad, es decir, el nuevo titular queda obligado *propter rem*.

Lo que ocurre es que, en la obligación real de carácter legal, existe un derecho de señorío sobre la cosa y una obligación, que es un deber respecto del derecho principal. Esta característica está ausente en el derecho de acceso a la propiedad, ya

---

mediante enajenación o administración del objeto gravado".

<sup>1176</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 87.

que de configurarse como obligación real se llega al absurdo de que el derecho principal, la propiedad, es al mismo tiempo objeto de una obligación derivada de la misma propiedad, y ésta es confusión inadmisible y contraria a la naturaleza de la obligación *propter rem*. La obligación real es una limitación del derecho real del cual es titular el sujeto deudor, y más exactamente una disminución de su contenido, pero que en ningún caso puede llegar a absorber la totalidad de éste. El derecho de acceso a la propiedad supone la privación de un derecho real a su titular (el derecho real cuya adquisición es la finalidad del acceso) y por ello opuesto a la idea de la obligación real<sup>1177</sup>.

#### **4.3.- Caracteres del derecho de acceso a la propiedad**

Tras estudiar las notas que configuran el derecho de acceso a la propiedad como un derecho real de adquisición del tipo opción legal, hay que pasar a enumerar los caracteres específicos que presenta este derecho y que lo distinguen del resto de derechos de adquisición.

##### **4.3.1.- Típico**

En cuanto derecho creado explícitamente por la ley, es un derecho real de forma típica y por lo tanto de contenido delimitado y predeterminado por la propia ley.

Por otro lado, como derecho legal, no precisa de inscripción por poseer la publicidad superior que otorga la ley frente a la del Registro.

##### **4.3.2.- Transitorio**

En cuanto la propia ley marca el plazo dentro del cual puede ejercitarse el

---

<sup>1177</sup> PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., pp. 26-30.

derecho, hay que afirmar que es caduco o transitorio en el tiempo. Cuando se cumpla el plazo fijado en la ley, 31 de diciembre de 1997, se cierra la posibilidad de acceder a la propiedad, de acuerdo con la normativa vigente y a no ser que se otorgue un improbable nuevo plazo. Hay que recordar, sin embargo, que el plazo es un elemento connatural a los derechos de adquisición.

#### **4.3.3.- Derivativo**

Es un derecho de adquisición derivativo ya que a un anterior propietario sucede otro nuevo, con lo que se descarta que sea una adquisición originaria. Y ello a pesar de que entre las partes no hay una relación contractual encaminada a realizar tal sucesión a título particular en cuanto el propietario tiene una actitud meramente pasiva. Como se ha señalado, la causa de tal traspaso se encuentra en la ley.

#### **4.3.4.- Potestativo**

Es un derecho cuya iniciativa corresponde en exclusiva al arrendatario. Es un derecho potestativo de carácter unilateral que provoca una modificación jurídica atendiendo únicamente a la sola declaración del titular del derecho, sin que ni la voluntad, ni ninguna actividad del sujeto pasivo intervenga ni en la creación del derecho, ni en su ejercicio.

#### **4.3.5.- Accesorio**

Siguiendo las palabras de GARCIA-AMIGO es posible afirmar que "los derechos reales de adquisición legales están todos ellos 'inmersos en otra situación jurídica', de la que también es titular el mismo que lo sea de aquéllos"<sup>1178</sup>. Generalmente los derechos de adquisición han venido sostenidos por una titularidad *ob rem*, es decir, han sido atribuidos en consideración a la titularidad sobre un bien concreto<sup>1179</sup>. Pero se admite, por ser obvia, la existencia de casos en los que no hay

---

<sup>1178</sup> GARCIA-AMIGO, "Derechos reales de adquisición", *cit.*, pp. 103-104 y 127.

<sup>1179</sup> ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario III, cit.*, p. 534, afirman, en relación al retracto legal, que "adoptan las líneas generales propias a la de los derechos subjetivamente reales o de titularidad

previamente una titularidad real en el titular del derecho de adquisición. Es el caso de los arrendamientos, cuya legislación especial establece derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente en favor del arrendatario. Es decir, actualmente se acepta que la titularidad de los derechos reales de adquisición se originen también como consecuencia de derechos de carácter personal<sup>1180</sup>. Ello obedece a que los objetivos que persigue la ley a la hora de atribuir facultades de adquisición son tan variados como tipos de derechos de adquisición existen.

En ese sentido, el derecho de acceso a la propiedad está enmarcado en un situación jurídica determinada, la arrendaticia rústica histórica, cuya titularidad determina la de aquél. Dicha titularidad arrendaticia no presenta, como se ha puesto de manifiesto ya en páginas precedentes, carácter real, sino que es específicamente la relación jurídica surgida a raíz de un contrato de arrendamiento, de carácter personal, la que determina el nacimiento del derecho de acceso a la propiedad. No hay que olvidar que en el derecho de acceso a la propiedad el arrendatario puede forzar al propietario a que le transmita el dominio de la tierra que cultiva por régimen contractual, es decir, nace de una posición contractual determinada, aunque el derecho lo atribuye la ley.

#### **4.3.6.- Intransmisible**

Precisamente en razón a que se otorga en beneficio de determinados titulares de un contrato de arrendamiento de los denominados históricos, se ha establecido como nota esencial del derecho de acceso a la propiedad otorgado en favor de esas personas la intransmisibilidad de tal derecho. Los derechos subjetivamente reales no son transmisibles con independencia del derecho real al que se hallan unidos, de modo que se transfieren junto con el derecho real que determina la titularidad del derecho de adquisición. Pero dicha intransmisibilidad presenta un carácter específico

---

'ob rem', por hallarse adscritos inseparablemente al dominio al cual sirven, sin que puedan destacarse o desenvolverse con vida propia e independiente".

<sup>1180</sup> Ramón BADENES GASSET, *La preferencia adquisitiva en el Derecho español (tanteo, retracto, opción)*, Ed. Bosch, Barcelona, 1958, p. 28; GARCIA-AMIGO, *"Derechos reales de adquisición"*, cit., p. 103; GARCIA CANTERO, *Comentarios al Código Civil*, cit., pp. 528 y 632, nota 6.

en el derecho de acceso a la propiedad, de modo que dicha cualidad no puede servir de base para incluirlo en el grupo de los derechos subjetivamente reales.

La intransmisibilidad es el resultado de atribuir tal derecho en relación a la especial situación jurídica en que se hallan determinados arrendatarios, protegidos por el ordenamiento arrendaticio, y a la cual se quiere dar una salida favorable al titular del derecho de arrendamiento. Esa atención específica a un grupo concreto de personas es la razón de que una de las notas peculiares del derecho de acceso a la propiedad sea la intransmisibilidad, que es absoluta en cuanto no puede disponerse de él independientemente de la propia relación a la que está vinculada. Y aun en transmisión conjunta el derecho de acceso a la propiedad solamente acompaña al de la relación arrendaticia cuando aquélla se produce *mortis causa*, en sucesión conforme al artículo 79 LAR si el sucesor cumple asimismo los requisitos legales. De este modo, es la calidad de la persona a la que se concede el derecho la que determina la posibilidad de cesión de éste, y no exclusivamente la relación jurídica previa.

La intransmisibilidad se puede inducir, además, de la obligación legal impuesta al accedente de cultivar personalmente las fincas adquiridas durante seis años como mínimo.

Como consecuencia del carácter no enajenable del derecho de acceso a la propiedad, éste no es susceptible de ser hipotecado (artículo 106.2 LH).

#### **4.3.7.- Indivisible**

En los supuestos en que el propietario enajene parte de la finca arrendada, bien una o varias fincas de las que integran el conjunto unitario objeto del arrendamiento, el derecho de acceso a la propiedad no se divide, sino que sigue unitario sobre toda la universalidad; el contrato de arrendamiento sigue siendo uno

por mantenerse una sola causa del mismo y una sola contraprestación<sup>1181</sup>.

#### **4.3.8.- Renunciable**

Una vez ingresado el derecho en el patrimonio de su titular, y en cuanto constituye para él una facultad potestativa, puede tanto ejercitar el derecho como renunciar al mismo. Sobre este particular preceptúa el artículo 11.1 LAR que "sólo serán renunciables los derechos del arrendatario desde el momento en que puedan ser ejercitados. La renuncia deberá constar en documento público".

#### **4.3.9.- Preferente respecto de los retractos gentilicios y del derecho de saca**

Cuando se ejercita el derecho de acceso a la propiedad, hay que preguntarse si por representar una transmisión de la propiedad se da paso a que se pueda ejercitar el retracto gentilicio o el derecho de saca.

En la normativa sobre el derecho de acceso a la propiedad de la Ley de 1954 expresamente se recogía la preferencia del retracto gentilicio (al cual se equipara el derecho de saca<sup>1182</sup>) sobre el derecho de acceso. Esta medida se defiende por ser acorde con el sentido familiar y gentilicio de la propiedad en la vida rural<sup>1183</sup>.

Respecto del Derecho navarro, BARBER CARCAMO sostiene que "es indudable que se produce una transmisión de propiedad del arrendador al arrendatario, y onerosa, si bien no contractual, puesto que tiene lugar con exclusión de la voluntad del primero", por lo que es un presupuesto válido para el ejercicio del retracto gentilicio, al ser transmisión onerosa, que tiene rango preferente dentro de los

---

<sup>1181</sup> En este sentido PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., p. 62.

<sup>1182</sup> Este derecho está emparentado con los retractos gentilicios, aunque no debe confundirse con éstos ni con los derechos de tanteo y retracto, ya que el derecho de saca presenta características especiales que lo diferencian de otras instituciones similares, tanto en su funcionamiento como en sus elementos estructurales, como ya manifestó la STS de 29 de marzo de 1969.

<sup>1183</sup> PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., pp. 66-72.

derechos de adquisición<sup>1184</sup>.

Pero la STS de 21 de diciembre de 1993 sobre la preferencia entre el derecho de acceso y el retracto gentilicio navarro, tras reconocer que la legislación arrendaticia especial está integrada en el ordenamiento civil navarro como Derecho recibido y no supletorio, expresa su posición favorable a la preferencia del derecho de acceso a la propiedad. Indica, en primer lugar que "el derecho de adquisición ejercido por el arrendatario no viene referido a un derecho de adquisición preferente, sino al ejercicio de la adquisición forzosa reconocida por la Ley en supuestos de arrendamientos históricos". La cuestión es que el derecho de acceso a la propiedad es de adquisición, pero no de "adquisición preferente". Las normas legales del ordenamiento se preocupan de establecer preferencias entre los "derechos de adquisición preferente", y por lo tanto, no afectan al derecho de acceso, que es una opción legal. El derecho de opción no puede tener mayor fuerza adquisitiva que el retracto legal, ya que si no la oportunidad legal de adquirir sería burlada fácilmente; pero cuando la opción tiene también carácter legal ha de prevalecer sobre aquél por cuanto la finalidad de la ley, dentro del mismo sistema jurídico, es dar preferencia absoluta a la opción. Es decir, "no se trata aquí, como se ha venido afirmando, de un derecho de adquisición preferente frente a otro adquirente, sino de un supuesto distinto de adquisición forzosa".

Por ello, como segundo argumento, se ha de partir de que "el acceso forzoso del arrendatario a la propiedad se puede ejercitar frente a quien sea o devenga propietario del bien de que se trate". De ello "ha de concluirse que, en el supuesto de que fuera procedente el rescate de las fincas que pretende la actora-recurrente (por vía del retracto gentilicio), el arrendatario, que no perdería la condición de tal con todos sus derechos incluido el de acceso forzoso a la propiedad tras el éxito de un retracto gentilicio, seguiría ostentando el repetido derecho de adquisición forzosa a la retrayente por el mismo procedimiento y precio que tuvo lugar con anterioridad, lo que

---

<sup>1184</sup> Roncesvalles BARBER CARCAMO, *El retracto gentilicio*, Ed. Montecorvo, Madrid, 1991, p. 180.

ANGEL YÁGUEZ, *Troncalidad*, cit., pp. 299 ss (Estudios Deusto), apunta también la posibilidad de tal interpretación al señalar que atendiendo a la naturaleza del fenómeno jurídico, estamos ante una forma de adquisición y por tanto de transmisión, aunque no se pronuncia sobre la primacía de uno u otro, apuntando únicamente la existencia de la colisión de normas.



conduce a un absurdo jurídico que no puede ser amparado por el Ordenamiento, al exigirse al arrendatario la sucesiva formulación y éxito de acciones de acceso forzoso a la propiedad ante distintos titulares".

Y por último, se hace referencia en la sentencia a que tal posición "es coherente con la adoptada por la Ley 3/1992, de 1 de julio, del Parlamento Vasco que ha excluido disposiciones y aspectos que afectan a la troncalidad que no se acomodan a la sociedad actual, según se menciona en el art. 126 de dicho cuerpo legal". En efecto, el último inciso del artículo 126.2, correspondiente al fuero civil de Vizcaya, expresa que "ningún tronquero tendrá derecho preferente cuando la finca se le transmita (al arrendatario) en virtud del derecho de acceso a la propiedad"<sup>1185</sup>.

## **5.- Efectos**

Delimitada la naturaleza jurídica del derecho de acceso a la propiedad como opción legal, y de la relación surgida a raíz del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad como una obligación legal de entrega, se pueden fijar los efectos jurídicos que origina el ejercicio del derecho a partir de la normativa aplicable derivada de la naturaleza de la figura. La regulación del derecho atiende, en primer lugar, a lo que dispone la propia ley de arrendamientos rústicos históricos. Respecto de la relación jurídica que surge de su ejercicio, expresamente preceptúa el artículo 1.090 CC que "las obligaciones derivadas de la ley (...) se regirán por los preceptos de la ley que las hubiere establecido; y, en lo que ésta no hubiere previsto, por las disposiciones del presente libro". Por lo tanto, subsidiariamente el régimen jurídico aplicable son las disposiciones del Código civil referidas a las obligaciones y contratos. Dentro de éstas, hay que atender, fundamentalmente, al apartado de las obligaciones en general antes que al de la compraventa, ya que hemos excluido que estemos ante

---

<sup>1185</sup> Mikel M. KARRERA EGIALDE, "El artículo 126 de la Ley de Derecho Civil Foral del País Vasco. Los derechos de adquisición preferente del arrendatario", en *V Jornadas de Derecho Privado Vasco*, 1-2 diciembre de 1994, Eusko Ikaskuntza, trabajo inédito.

esa institución.

Por otro lado, la jurisprudencia referente al ejercicio del derecho de opción en general es también de aplicación. Especialmente, lo referente a la notificación del ejercicio del derecho dentro del plazo de caducidad, el pago del precio al tiempo de otorgar la escritura pública, la obligación de entrega que nace desde que es ejercitable el derecho, la transmisión de la propiedad desde que se realiza la entrega y la constitución en mora del propietario que debe entregar desde que se ofrece el precio.

### **5.1.- La transmisión de la propiedad: la tradición y efectos de la conversión entre las partes y en relación a terceros**

Si se parte de entender que la adquisición se produce *ex lege*, el ejercicio de la facultad adquisitiva no afecta a la teoría del título y del modo, porque resulta inaplicable al estar excluido de la exigencia del artículo 609 CC<sup>1186</sup>. Por tanto, entendiendo que se trata de una adquisición *ex lege*, no hay necesidad de la tradición para que el accedente adquiriera el dominio.

De concebirla como una compraventa forzosa, la tradición se realiza mediante el otorgamiento de escritura o *traditio ficta* instrumental, siguiendo lo dispuesto por el artículo 1.462.2 CC en conexión con el artículo 609 CC: "cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario".

Pero, el punto de partida se sitúa en considerar que la relación jurídica que origina el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad es una obligación legal de entregar la finca. Con esa entrega lo que se persigue es la adquisición de la propiedad de la finca, porque para adquirir la propiedad es necesaria la tradición.

---

<sup>1186</sup> GARCIA CANTERO, "Comentario a la STS de 5 de julio de 1980", *cit.*, pp. 871-872.

Dispone el artículo 1.463 CC que la entrega de los bienes se efectúa "por el solo acuerdo de conformidad de los contratantes (...) si éste (el comprador) la tenía (la cosa vendida) ya en su poder por algún motivo"<sup>1187</sup>. Es el supuesto denominado *traditio brevi manu*. En el caso del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad, teniendo ya el colono-adquiriente la posesión a título de arrendamiento de la finca a cuya propiedad accede, la tradición se espiritualiza bastando el negocio jurídico traslativo. Es decir, no se requiere una manifestación de voluntad expresa de que se entrega la cosa, sino que esa voluntad (el acuerdo de que habla el artículo) se induce de la existencia del negocio transmisivo (el título)<sup>1188</sup>. Tal mecanismo actúa en los supuestos de opción convencional, donde su ejercicio perfecciona el negocio jurídico en el que han participado las voluntades de ambas partes.

Pero en el derecho de acceso no existe realmente una conformidad de los contratantes. Es una opción legal en la que es la ley quien configura el derecho, su ejercicio y la adquisición del objeto. Así, el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad constituye una obligación legal de entrega, declarada por sentencia que reconoce dicho derecho personal, la cual se verifica posteriormente por el otorgamiento de la escritura pública de transmisión, que equivale a la entrega de la cosa y adquisición de la propiedad (artículo 1.462 CC)<sup>1189</sup>.

Tras la entrega y adquisición de la propiedad, en cuanto ésta es derivativa, se produce la *accessio possessionis* del artículo 1.960 CC, de modo que el adquiriente puede unir su período posesorio y el del anterior propietario. Y por otra parte adquiere las acciones reales pertinentes para hacer frente a cualquier perturbación, incluida

---

<sup>1187</sup> Este artículo hace referencia únicamente a los bienes muebles, pero esta clase de tradición (*traditio brevi manu*) no solo cabe predicarse de esos bienes ya que los artículos 1.462 a 1.464 CC no configuran un sistema cerrado de modos de tradición, por lo que el artículo 1.463 CC se aplica analógicamente a los bienes inmuebles, respetando, eso sí, las condiciones y el carácter que la ley establece para los bienes muebles (GARCIA CANTERO, *Comentarios al Código Civil, cit.*, p. 26). En este sentido las SSTs de 25 de abril de 1949, 31 de octubre de 1983 y 27 de abril de 1984.

<sup>1188</sup> Tal posición es defendida por ESTRUCH ESTRUCH, "*Reflexiones en torno a la naturaleza jurídica*", *cit.*, pp. 9.775-9.776.

<sup>1189</sup> Transmisión exenta del ITPAJD, Norma Foral de 30 de diciembre de 1987 [artículo 41.B).6].

también la procedente del anterior propietario.

En este proceso de conversión del arrendamiento en propiedad, y en el intervalo que va del ejercicio del derecho de acceso hasta la definitiva adquisición de la propiedad, hay que distinguir dos niveles distintos de relaciones jurídicas. Un primer plano es el que corresponde a las relaciones entre las partes, donde el contrato de arrendamiento se convierte en una relación jurídica de adquisición legal que genera para el propietario la obligación de transmitir la propiedad mediante la entrega, y para el accedente la de mantener la posición y requisitos marcados por la LARH. Es decir, se extingue el arrendamiento como relación jurídica que vincula a las partes, y surge una nueva relación con plenos efectos obligacionales<sup>1190</sup>. De entender que el arrendamiento pervive hasta la adquisición de la propiedad por el accedente, se estaría concediendo al actual propietario derechos derivados de una relación, cuyo exponente máximo es el cobro de las rentas devengadas, que no existiría de no ser por el propio incumplimiento de la obligación de entrega de él mismo. Ello sucede si no se acepta la existencia de los dos planos, y se defiende solamente uno de relación arrendaticia en todas sus consecuencias hasta la transmisión y adquisición de la propiedad por el accedente.

El segundo plano responde a la vigencia del arrendamiento rústico histórico a efectos de terceros, es decir, el arrendamiento se extingue frente a terceros únicamente tras la consumación del acceso a la propiedad mediante el otorgamiento de la escritura pública. Ello supone, en primer lugar, que, mientras la adquisición de la propiedad no se produzca, es válida cualquier enajenación de la finca, aun la realizada después de haberse ejercitado el derecho de acceso a la propiedad, ya que el ejercicio sólo confiere un derecho personal de entrega en favor del arrendatario. En ese supuesto de enajenación tras el ejercicio del derecho de acceso, se produce una comunicación entre los dos niveles por la vía del artículo 74 LAR: el nuevo adquirente

---

<sup>1190</sup> En este sentido PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 126, quien entiende que "entre las partes el ejercicio del derecho de acceso, aun careciendo de eficacia jurídico-real por sí sólo, sí surte plenos efectos obligacionales, extinguiendo el arrendamiento y generando la obligación de transmitir la propiedad de la finca. Así debe entenderse, aunque sólo fuera porque lo contrario favorecería la actitud obstruccionista del arrendador, pues al final (costas judiciales aparte) recibiría el mismo precio, incrementado por la renta devengada durante el tiempo de tramitación".

queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador derivados de la relación arrendaticia y debe responder también de la obligación de entrega, sin necesidad de ejercitar el arrendatario nuevamente su derecho de acceso a la propiedad<sup>1191</sup>. Y supone, en segundo lugar, si la enajenación se produce después del otorgamiento de la escritura pública, y por tanto, después de haber adquirido la propiedad el arrendatario, acudir a la regla general del artículo 1.473 CC y a la inoponibilidad del derecho real de propiedad no inscrito frente al tercero hipotecario (artículo 32 LH).

## **5.2.- La cuestión del saneamiento por evicción a cargo del propietario**

La cuestión es delimitar si el anterior propietario, ante una eventual pérdida por evicción de la finca, debe responder según lo dispuesto en el artículo 1.478 CC para la compraventa, o la acción con que cuenta el accedente es la de enriquecimiento injusto o sin causa.

Si se aplica el régimen jurídico de la compraventa, el propietario-transmisor está obligado al saneamiento por evicción en la forma determinada por el artículo 1.478 CC, siempre que haya sido citado aquél conforme al artículo 1.481 CC. Esta es la posición que mantenía PAZ SUEIRO respecto del derecho de acceso a la propiedad regulado en la Ley de 1954 partiendo de la equiparación del derecho de acceso y la compraventa. Su argumento principal y más relevante era que la "compraventa no tiene un carácter forzoso y sirve para transmitir la propiedad a título oneroso", ya que el propietario "al no ejercitar su derecho de enervar consiente voluntariamente la transmisión de la propiedad, pues el no hacerlo es consecuencia

---

<sup>1191</sup> Sin embargo, PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 125, señala que en esos casos el arrendatario puede ejercitar de nuevo su derecho de acceso frente al nuevo propietario, ya que en su opinión son situaciones en planos diferentes e incommunicados. Si bien es cierto que el ejercicio del derecho de acceso sólo confiere un derecho personal frente al propietario contra el que se ejercita, éste derecho deriva de la relación arrendaticia que llevaba y lleva consigo el derecho de acceso a la propiedad, en este caso ejercitado, y que vincula directamente a la propiedad. Lo contrario sería ofrecer vías y mecanismos posibles de obstrucción ejercitables por el propietario, mediante enajenaciones, que no tiene ninguna razón de ser lógica, ni jurídica si es posible encauzar la comunicación por el mencionado camino del artículo 74 LAR.

tan sólo de puros motivos económicos no jurídicos"<sup>1192</sup>. Argumento que ya no cabe sostener respecto del régimen jurídico vigente, al no haberse concedido al propietario ningún derecho de enervamiento que permita sostener algún viso de voluntariedad en la transmisión al arrendatario que ejerce el derecho de acceso. Posición contraria es la sostenida por SERRANO SERRANO, para quien el propietario transmitente no responde de evicción y saneamiento porque se trata de una transmisión forzosa<sup>1193</sup>.

Al objeto de mantener la aplicación del saneamiento por evicción regulado para la compraventa, se puede alegar también que el saneamiento no es un instituto exclusivo de la compraventa sino que es un accidente natural de todas las transmisiones de dominio a título oneroso<sup>1194</sup>. Esto puede llevar a defender la tesis de la obligación del antiguo propietario de responder por evicción y saneamiento aunque se considere que el derecho de acceso no da lugar a una compraventa. Es cierto que el Código Civil alude a la evicción en supuestos muy diversos<sup>1195</sup>, pero de ellos no es posible deducir que en todo caso de evicción la responsabilidad haya de medirse con arreglo al artículo 1.478 CC<sup>1196</sup>. Actualmente el saneamiento por evicción, calificado como requisito natural de la compraventa, se extiende sólo a los contratos onerosos<sup>1197</sup>, incluidas las ventas forzosas<sup>1198</sup>.

---

<sup>1192</sup> PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., pp. 191-194. En el mismo sentido, SOTO NIETO, SOTO NIETO, *Arrendamientos*, cit., pp. 487-488, parte también de que el derecho de acceso es una verdadera venta y que la voluntad del dueño no se anula por tener opción a enervar el acceso, por lo que estima exigible al propietario la obligación de saneamiento.

<sup>1193</sup> SERRANO SERRANO, "*Ley de 15 de julio de 1954*", cit., p. 818: "al no ser contractual, sino forzoso, el traspaso de propiedad, se plantea el problema de la evicción y saneamiento. Ya se había planteado la misma cuestión en torno a la expropiación forzosa, resolviendo Valverde que, en ella, no hay lugar a la evicción, lo cual es lógico, habida cuenta de que no se quiso vender y, por tanto, no se comprometió a transmitir el derecho de propiedad. No quiere esto decir que si el colono accedente que pagó la indemnización pierde el dominio de la cosa en virtud de un derecho anterior a su acceso a la propiedad, quede totalmente desamparado, porque podría ejercitar una acción personal de enriquecimiento injusto, más adecuada porque no obligaría al arrendador antiguo más que a devolver lo percibido, pero no el valor actual de la finca, como en la evicción (art. 1.478, 1º, Código civil)"

<sup>1194</sup> Quintus Mucius SCAEVOLA, *Código civil*, t. XXIII, Reus, Madrid, 1970 (2ª edición revisada por BONET RAMON), p. 115.

<sup>1195</sup> Donación onerosa (artículo 638), transmisión de créditos y demás derechos incorporales (artículos 1.529 a 1.534), permuta (artículo 1.540), arrendamiento (artículo 1.533), enfiteusis (artículo 1.643), contrato de sociedad (artículo 1.681), partición hereditaria (artículos 1.069 y 1.071) y entrega de legados (artículos 860 y 869.3).

<sup>1196</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 128.

<sup>1197</sup> José Luis ALBACAR LOPEZ, *Código Civil. Doctrina y jurisprudencia*, Ed. Trivium, Madrid, 1992 (3ª ed.), p. 235.

Partiendo de que no estamos ante un caso de compraventa, y por cuanto la transmisión se ha llevado a cabo sin contar con el propietario, de modo que éste no se compromete a transmitir el derecho de propiedad, al igual que en los casos de expropiación forzosa, no hay lugar al saneamiento por evicción en razón de un derecho anterior al ejercicio del derecho de acceso. Por tanto, si el accedente pierde el dominio por un derecho anterior a su acceso a la propiedad, tendrá que recurrir a la vía de la acción personal de enriquecimiento injusto o sin causa, que obliga al anterior propietario a devolver el precio pagado, pero solamente lo percibido, con los intereses, y no el valor actual de la finca como en la evicción (artículo 1.478.1 CC)<sup>1199</sup>.

De todos modos, puede estimarse que la importancia práctica de la cuestión es escasa. Es difícil que, dada la larga duración de estos arrendamientos, puedan subsistir derechos anteriores al mismo. Además, una vez adquirida la finca e inscrita la adquisición, su derecho prevalece sobre terceros que no la tengan inscrita. Por otro lado, no incide a efectos de adquirir la propiedad el hecho de que el propietario (como el concedente de la opción) enajene o hipoteque la finca, ya que esos actos no afectan al optante debido a la eficacia *erga omnes* del derecho. Tal ocurre en el caso de la opción inscrita por la vía del artículo 14.2 RH: el optante puede oponer su derecho al adquirente. Es indiferente para el arrendatario que el propietario enajene o hipoteque la finca o conceda, por ejemplo, otra opción de compra. La trascendencia *erga omnes* en los contratos de arrendamientos rústicos viene dada por el fenómeno de la subrogación de los sucesivos adquirentes en la posición del arrendador también en todas las obligaciones (artículo 74 LAR), pero, en el caso del acceso a la propiedad, éste "tiene que ser respetado por personas no subrogadas, así por aquellos que tuviesen a su favor otro derecho real limitado de adquisición"<sup>1200</sup>. De este modo, aunque se produzca algún caso de evicción, el arrendatario puede ejercitar su derecho frente al verdadero propietario, ya que el ejercitado contra el falso

---

<sup>1198</sup> LACRUZ BERDEJO, *Elementos II*, vol. 2º, cit., p. 48.

<sup>1199</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 128.

<sup>1200</sup> PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., p. 51.

no habrá tenido virtualidad extintiva de la relación arrendaticia<sup>1201</sup>.

### **5.3.- Las obligaciones del arrendatario adquiriente de la propiedad**

#### **5.3.1.- El pago del precio**

Unido a la voluntad de adquirir la propiedad se encuentra, de forma inseparable, el requisito del pago del precio. Tras el ejercicio del derecho, el nacimiento de la obligación legal de entrega para el propietario y su realización mediante otorgamiento de la escritura pública, "con la entrega del precio, producida voluntariamente o en ejecución de sentencia, concluye el proceso adquisitivo"<sup>1202</sup>.

El precio se halla determinado, de forma modular, por la propia ley. Determinado el precio, es necesario precisar el tiempo y el modo de cumplimiento de la obligación de pago.

##### **5.3.1.1.- La determinación del precio**

La fijación del precio es uno de los puntos clave del derecho de acceso a la propiedad. Una vez que el propietario está obligado a transmitir su propiedad forzosamente, la contraprestación que debe recibir se convierte en el principal centro de conflicto entre los intereses de las dos partes. Y más, si cabe, teniendo en cuenta que la adquisición y el precio no se rigen en este caso por las normas del mercado, esto es, de la oferta y de la demanda, con lo que la situación del arrendatario es privilegiada respecto de cualquier otro adquiriente de una finca rústica y respecto del propietario transmitente.

##### **5.3.1.1.1.- En la Ley de 15 de julio de 1954**

---

<sup>1201</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 128.

<sup>1202</sup> LORENZO MERINO, *"El acceso a la propiedad rústica"*, cit., p. 17.



La Ley de 15 de julio de 1954, con independencia del acuerdo de las partes sobre el precio a pagar para la adquisición de la finca arrendada, establece un sistema de tasación contradictoria que, en caso de desacuerdo entre las partes interesadas, se realiza por la autoridad judicial. El importe se fija en atención al rendimiento económico de la finca y los precios medios de venta de otras fincas arrendadas sitas en la misma localidad o comarca y que presentan análogas características; esta tasación puede darse tanto a elección del arrendador como a elección del arrendatario (artículo 5)<sup>1203</sup>.

En el caso de que no proceda la tasación contradictoria, el precio a pagar para la adquisición de la finca arrendada se determina capitalizando la renta al dos por ciento, si se realiza durante el transcurso de la prórroga que señala el artículo 1 de la Ley, o al tres por ciento, si es después de transcurrida la prórroga. A la cantidad resultante de la capitalización de la renta se adiciona: el importe de las mejoras útiles realizadas por el arrendador con el consentimiento del arrendatario, siempre que no hubiese elevado por tal motivo la renta; y el importe de los aprovechamientos secundarios reservados por el arrendador y otros bienes no comprendidos en el arriendo.

#### **5.3.1.1.2.- En la LAR de 1980**

El artículo 98 de la LAR de 1980 dispone que el arrendatario tiene derecho de acceso a la propiedad "pagando al arrendador al contado y en metálico el precio de la misma, determinado en vía civil, conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa". A ese mismo artículo se remite la DT 1ª.3. En igual sentido, el artículo 99.3 LAR señala que "el arrendatario que ejercite su derecho de adquisición deberá pagar al contado y en metálico al propietario el justo precio de la finca, determinado en vía civil conforme a las normas de valoración que establece

---

<sup>1203</sup> MUGA LOPEZ, *Arrendamientos, cit.*, pp. 82-88; SOTO NIETO, *Arrendamientos, cit.*, pp. 456-477; PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad, cit.*, pp. 110-120; CASAS-MERCADE, *Arrendamientos, cit.*, pp. 568-577; SANTOS PASTOR, *Propietarios, colonos, inquilinos I, cit.*, p. 231.

la legislación de expropiación forzosa".

Las diferencias de forma que se observan entre ambas disposiciones son: el artículo 98 LAR se refiere a que el pago debe realizarse al arrendador, si bien el abono debe ser al propietario, como acertadamente indica el artículo 99.3 LAR; y el primero de los artículos habla de precio mientras el segundo se refiere al justo precio. Ni uno ni otro matiz confieren especial trascendencia jurídica distintiva a ambos preceptos.

La determinación del precio, y siempre que las partes no lleguen a un acuerdo sobre el mismo, se realiza en vía civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa. Es una remisión al mecanismo de la LEF únicamente a efectos de calcular el precio de la finca. Respecto al sistema de la Ley de 15 de julio de 1954, implica pasar de un sistema donde la valoración se realiza por una simple operación matemática, a un medio indirecto donde la valoración depende de variados factores. Salvo que las partes se pongan de acuerdo evitando mayores complicaciones, "la norma legal, aunque no lo haga de forma expresa, parece reconducir el tema a la jurisdicción ordinaria, atribuyendo a ésta la facultad de fijar en vía civil el precio a satisfacer por el arrendatario, lo que lleva implícita la existencia de un procedimiento judicial, la necesidad en suma de un pleito, para obtener ese resultado, lo cual resulta a todas luces gravoso"<sup>1204</sup>.

Que la determinación deba hacerse en vía civil significa que se realiza por los órganos de la jurisdicción ordinaria (artículo 121.1 LAR) y en el curso del procedimiento establecido para sustanciar el derecho de acceso a la propiedad, con independencia de las valoraciones realizadas por los órganos administrativos. Las normas de la LEF no se aplican al procedimiento sino únicamente al fondo de la valoración. Con ello se ofrecen al propietario las garantías patrimoniales que la legislación expropiatoria contiene. Pero a la vez supone, para el juez civil, aplicar unos criterios a los que no está acostumbrado y sin contar ni con la colaboración del Jurado Provisional de Expropiación, ni con la de la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos,

---

<sup>1204</sup> MARTINEZ VALENCIA, *Comentario*, cit., p. 519.

salvo en el caso del acceso por la vía del artículo 99 LAR, donde la participación de tal Junta Arbitral es preceptiva [artículo 121.3.e) LAR]. Por ello, hay quien opina que quizá hubiera sido mejor que la LAR hubiese establecido un procedimiento propio<sup>1205</sup>.

Sobre el particular son abundantes los pronunciamientos jurisprudenciales<sup>1206</sup>, consecuencia lógica de la gran cantidad de cuestiones que ha suscitado la valoración. De ellos puede extraerse la conclusión de que ha de buscarse el valor real del bien ajustado a su naturaleza y características, para lo cual es posible acudir a las medidas correctoras del artículo 43 LEF cuando la valoración obtenida mediante la regla del artículo 39 LEF se aleja de la realidad económica, con el fin de que el derecho de acceso a la propiedad suponga únicamente la conversión del arrendatario en propietario y no un enriquecimiento de aquél con el correlativo empobrecimiento de éste.

La voluntad del legislador al remitirse a la LEF es que la valoración refleje el precio o valor económico real y justo del bien, ya que es precisamente ésa la finalidad de la LEF según se deriva de su exposición de motivos. Conforme ha manifestado la jurisprudencia, el justo precio es el que representa el equivalente económico del bien que se pierde, es decir, aquel que sea suficiente para adquirir otro análogo al que en virtud del ejercicio del derecho de acceso sale del patrimonio del arrendador, de forma que éste mantenga el equilibrio económico en cuanto que al predio que sale de él le reemplace o sustituya su valor real, sin que en consecuencia se produzca un enriquecimiento o un empobrecimiento del arrendatario<sup>1207</sup>. En suma, el justo precio en la legislación expropiatoria es el valor de sustitución de la cosa expropiada, es decir, su valor real.

---

<sup>1205</sup> COBACHO GOMEZ, *Estudios, cit.*, p. 106.

<sup>1206</sup> SSTS de 30 de abril de 1987, 3 de junio y 15 de julio de 1988, 15 de febrero y 5 de junio de 1990, 18 de enero de 1991, 29 de abril y 13 de noviembre de 1992, 2 y 20 de febrero (VICENTE DOMINGO, *"Comentario a la STS de 20 de febrero de 1993"*, *cit.*), 11 de octubre, 16, 18 y 20 de diciembre de 1993, 25 de noviembre de 1994, 17 de febrero y 11 de julio de 1995, 21 de marzo, 10 y 13 de mayo de 1996, 29 de enero, 21 de marzo, 26 de junio, 1, 4, 24 y 30 de octubre, 4 y 30 de noviembre de 1997.

<sup>1207</sup> Sobre el concepto de justo precio puede consultarse también GARCIA DE ENTERRIA, *Curso, cit.*, pp. 292-294.

La cuestión es determinar el valor real del bien. La LEF regula la valoración de las fincas rústicas en el artículo 39 de forma específica, y en el artículo 43 como norma correctora de la anterior estableciendo la libertad estimativa<sup>1208</sup>. La LAR omite cualquier referencia a la utilización de alguno de los criterios de la LEF, por lo que hay que dilucidar a cual de los dos artículos hay que acudir para determinar el precio de adquisición. Elegir uno u otro tiene gran trascendencia, ya que los criterios a los que permite acudir el artículo 43 LEF para determinar el precio real de la finca no se encuentran especificados, sino que quedan al arbitrio judicial, es decir, deja libertad estimativa que permite tener en cuenta el cómputo de las expectativas urbanísticas<sup>1209</sup>.

El tema de la aplicación de uno u otro artículo para la determinación del justo precio en el acceso a la propiedad de la finca rústica arrendada se plantea a partir de la STS de 30 de abril de 1987<sup>1210</sup>. La Audiencia aplica los criterios del artículo 39 LEF y repudia expresamente la aplicación del mecanismo corrector del artículo 43 LEF. La representación del arrendador interpone recurso de casación al entender violado el artículo 43 LEF por inaplicación, pero confundiendo la casación por infracción de la ley con la casación por error de hecho en la apreciación de la prueba. Ello da pie al Tribunal Supremo a desestimar el recurso al no poder entrar a valorar los documentos que ya fueron tomados en consideración por la Audiencia para determinar el precio de la finca. Sin embargo, dos magistrados formulan voto particular discrepando de la mayoría y entran a valorar la aplicación de uno u otro artículo<sup>1211</sup>.

---

<sup>1208</sup> Dice el artículo 39 LEF: "el valor de las fincas rústicas se fijará por la media aritmética entre la cantidad resultante de capitalizar al interés legal la renta líquida de rústica aumentada en un cinco o en un diez por ciento, según sea catastrada o amillarada, y el valor en venta actual de fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o comarcal". Por su parte, el artículo 43 LEF faculta a cualquiera de las partes implicadas a "llevar a cabo la tasación aplicando los criterios estimativos que juzguen más adecuados, si la evaluación practicada por las normas que en aquellos artículos (entre ellos el artículo 39) se fijan no resultare, a su juicio, conforme con el valor real de los bienes y derechos objeto de la expropiación, por ser éste superior o inferior a aquélla".

<sup>1209</sup> GARCIA DE ENTERRIA, *Curso*, cit., pp. 292-294.

<sup>1210</sup> Teodora F. TORRES GARCIA, "Comentario a la STS de 30 de abril de 1987", CCJC, nº 14, 1987, pp. 4.611-4.619; CALBACHO LOSADA, "Comentario a la STS de 30 de abril de 1987", cit., *passim*.

<sup>1211</sup> El voto particular parte de que, como se ha señalado, "el justo precio es el que representa el equivalente económico del bien que se pierde, es decir, aquel que sea suficiente para adquirir otro análogo al que en virtud del ejercicio del derecho de acceso sale del patrimonio del arrendador, de forma que éste mantenga el equilibrio económico en cuanto que al predio que sale de él, le reemplace o sustituya su valor real, sin que en consecuencia se produzca un empobrecimiento o enriquecimiento del arrendador con el correlativo enriquecimiento o

Los pronunciamientos jurisprudenciales posteriores atienden a esa "doctrina" del referido voto particular y propugnan la aplicación del criterio de libre apreciación del artículo 43 LEF cuando de la aplicación, necesariamente previa, del criterio del artículo 39 LEF (rentabilidad agrícola posible o capitalización de la renta líquida catastrada) se llega a una cifra sustancialmente inferior a la real, y ello al objeto de obtener un valor real o justo del bien que permita, al que lo pierde, mantener el equilibrio económico de su patrimonio al entrar a formar parte de él su equivalente económico. Por tanto, es doctrina jurisprudencial reiterada que la fijación del precio ha de partir de la norma fundamental del artículo 39 LEF, pero siendo el valor fiscal uno de los factores de la regla establecida en dicho precepto, cuando sea notorio que ese factor está alejado de la realidad económica y como consecuencia de ello se obtenga un resultado devaluatorio del precio final por no ser conforme con el valor real de las fincas y, por tanto, contrario a los principios de justicia, es posible acudir a otros criterios estimativos de valoración, es decir, a las normas correctoras del artículo 43 LEF. En suma, previa aplicación del artículo 39 LEF, el artículo 43 LEF se presenta como una norma subsidiaria de cierre del sistema de valoración<sup>1212</sup>.

La doctrina jurisprudencial señala asimismo, en primer lugar, que no cabe

---

empobrecimiento del arrendatario". Subraya a continuación que, para la aplicación de los criterios del artículo 39 LEF, hay que tener en cuenta lo que establece la exposición de motivos de la Ley de Expropiación Forzosa, donde se matiza la aplicación indiscriminada de los criterios fiscales que utiliza dicho artículo: "la determinación del justo precio sobre bases fiscales ha de partir de la premisa de que la riqueza imponible, fiscalmente establecida, suponga una valoración no sólo objetiva y bien ponderada del bien de que se trate, sino además, rigurosamente al día desde el punto de vista del poder adquisitivo de la moneda (...). Esa estimación (fiscal) debe servir como uno de los elementos que concurran a la determinación del justo precio, pero no ser el criterio de suyo, y exclusivamente, determinante (...). Todo ello hace que sea preciso ponderar las valoraciones fiscales con las de mercado y para casos excepcionales dejar abierta la posibilidad de apreciación de circunstancias específicas, que de no tenerse en cuenta provocarían una tasación por completo irrazonable". Con estas bases, el voto particular subraya que tomar criterios fiscales totalmente desfasados que conducen a un resultado totalmente devaluatorio y alejado de la realidad económica de mercado produce un enriquecimiento del arrendatario y un empobrecimiento del propietario, por lo que se debe corregir la valoración utilizando el procedimiento alternativo del artículo 43 LEF y evitar así el resultado no justo e irrazonable al que se llega al prescindir de los criterios estimativos para la obtención del precio real y justo del bien.

<sup>1212</sup> Respecto a esta postura jurisprudencial, PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 108-109, señala que ello "comporta un cambio en la noción de justo precio de una finca rústica, en cuanto que el 'desfase de los valores fiscales no se corrige 'ponderándolos' (sistema de la media aritmética) con los de mercado, sino simplemente prescindiendo de ellos y atendiendo exclusivamente al valor en venta' o de mercado (...); es decir, que en contra del criterio aparentemente seguido por la Ley de Expropiación Forzosa, el justo precio (a efectos, eso sí, de acceso a la propiedad) es el precio suministrado por el mercado".

hablar, para justificar la aplicación limitativa contraria a los postulados del artículo 43 LEF, del carácter social de la institución, ya que éste se cumple suficientemente con facilitar el acceso a la propiedad en los arrendamientos históricos. Lo protegido por la ley es la conversión del arrendatario en propietario, y no proporcionar un enriquecimiento<sup>1213</sup>. En segundo lugar, que en ningún caso puede minorarse el precio de la finca por el hecho de ser un arrendamiento histórico. Este es un factor que no hay que tener en cuenta a la hora de calcular el valor real de la finca, ya que, si bien en el mercado el gravamen del arrendamiento puede suponer una minoración del precio, el accedente recibe la propiedad libre de esa carga. Y por último, que no cabe el incremento del precio por razón del premio de afección establecido en el artículo 47 LEF<sup>1214</sup>.

Los criterios de los artículos 39 y 43 LEF son derogados y sustituidos posteriormente<sup>1215</sup>. El régimen dual de esos dos artículos se reemplaza por el criterio de atender únicamente al valor inicial basado en la estricta rentabilidad productivo-económica<sup>1216</sup>. Ante esa derogación se plantea la cuestión de si a efectos de la valoración para el acceso a la propiedad deben seguir aplicándose los artículos 39 y

---

<sup>1213</sup> La STS de 17 de febrero de 1995 añade además que ésa es la idea del legislador al fijar en la LARH una norma modular del precio de adquisición que dista mucho del criterio legal en materia urbanística, que aquí no es aplicable.

<sup>1214</sup> La STS de 31 de octubre de 1996 razona que, al no estar ante una expropiación forzosa, "a cuya referencia normativa solamente se refiere el artículo 98.1 para evaluar el justiprecio, pero sin que las demás connotaciones económicas deban ser aplicadas por esa disparidad ontológica entre unas instituciones y otras", no cabe ese incremento.

<sup>1215</sup> A partir de la Ley de 25 de julio de 1990, sobre valoración del suelo, posteriormente recogido en el Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo de 26 de junio de 1992, para todas las valoraciones que se hagan en procedimientos expropiatorios serán de aplicación las disposiciones sobre valoraciones que realiza la ley del suelo (Ley de 13 de abril de 1998; *vid.* los precedentes artículos 73 de la Ley 8/1990 y 46.2 del RDL 1/1992; preceptos no afectados por la STC de 20 de marzo de 1997). Los criterios de valoración del suelo, que la ley estatal extiende a la expropiación forzosa, están regulados en la Comunidad Autónoma del País Vasco por Ley de 17 de noviembre de 1989, de valoración del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El criterio elegido es el de la productividad agraria para los terrenos y las condiciones urbanístico-edificatorias junto con el carácter histórico-artístico, uso, calidad y antigüedad para las construcciones. Se excluyen, por tanto, los elementos ajenos a la agricultura en la valoración del suelo ya que se parte de que toda propiedad inmueble lleva inherente, como contenido normal, el rendimiento rústico, que configura, en la terminología de la ley, el valor inicial, que es precisamente el justiprecio expropiatorio que se aplica a los suelos rústicos. Aunque luego la valoración expropiatoria de los suelos urbanos y urbanizables "desmiente la pretendida limitación del contenido de la propiedad a los rendimientos rústicos, en cuanto supone todo lo contrario: que las posibilidades de utilización 'urbanística' también son inherentes a la propiedad y cuando se cercenan son indemnizadas" (Angel MENENDEZ REXACH, "La propiedad en la nueva Ley del suelo", Derecho Privado y Constitución, 1994, nº 3, pp. 85-89).

<sup>1216</sup> GARCIA DE ENTERRIA, *Curso, cit.*, p. 301.

43 LEF, o debe recurrirse a los nuevos criterios de valoración del suelo. La STS de 21 de marzo de 1996 establece que la nueva normativa "no pugna en modo alguno con el artículo 43.1 de la LEF, al que, con otros, remitía el artículo 98.1, de forma que tal coincidencia no impedía al Juzgador la aplicación de 'los criterios estimativos más adecuados', tal como establece el precepto, pareciendo por el contrario lógica tal aplicación en la búsqueda del 'valor real'".

Más explícitamente, se ha reiterado luego<sup>1217</sup> que el modelo de valoración a efectos de establecer el precio de adquisición en el derecho de acceso a la propiedad no ha sido sustituido por esas nuevas normas de valoración, ya que la "recta hermenéutica conduce a que su campo de aplicación es todo lo referente a la expropiación forzosa", y atendiendo a que el derecho de acceso a la propiedad no es tal, "respecto a su vigencia temporal ha de mantenerse el sistema precedente" en los casos en que no sea aplicable la LARH. Teniendo en cuenta la circunstancia de la temporalidad del contrato de arrendamiento, las reformas posteriores sobre la valoración del suelo, operadas desde la perspectiva urbanística, no afectan a la finca rústica arrendada, ni al derecho de acceso a la propiedad en cuanto el legislador establece para ello el concreto sistema de valoración de la LEF vigente en ese momento.

Siendo dos instituciones diferentes y con su propia razón de ser, si bien su régimen de valoración coincide en un primer momento por razón de que el legislador establece el mismo sistema para valorar el suelo en los arrendamientos rústicos, la alteración del sistema de valoración a efectos de expropiación forzosa no puede sustituir el sistema de valoración a efectos del artículo 98.1 LAR.

### **5.3.1.1.3.- En la LARH**

La vigente normativa para la valoración de las fincas a efectos del acceso a la

---

<sup>1217</sup> SSTS de 31 de mayo y 31 de octubre de 1996, 26 de junio (RAJ 5150), 1, 4, 24 y 30 de octubre, 4 y 30 de noviembre de 1997.

propiedad del arrendatario rústico histórico ya no se remite a los criterios de la legislación sobre expropiación forzosa. El artículo 2.2 LARH establece que el precio a pagar por las fincas arrendadas es "la cantidad resultante de la 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"<sup>1218</sup>.

Este criterio legal de valoración, por ser específico, prevalece sobre el que con carácter general establece la Ley del Suelo basado en última instancia en la potencialidad agrícola<sup>1219</sup>. Es una fórmula legal que fija la valoración siguiendo un criterio semejante al que establecía el artículo 39 LEF<sup>1220</sup>.

La nueva regla de valoración rompe con la unánime línea de interpretación jurisprudencial mantenida respecto a la fijación del precio en el derecho de acceso a la propiedad de la LAR de 1980, donde el fin era buscar el precio real del bien, utilizando criterios flexibles de estimación cuando las valoraciones catastrales se encuentran alejadas del precio real. El legislador descarta de este modo el recurso al artículo 43 LEF con una valoración a la baja y sin opción a corregir la infravaloración resultante del desfase de los valores fiscales. Se ha pasado de un criterio de ponderación de los precios de mercado, mediante la estimación de circunstancias reales, a un criterio legal de determinación. De todos modos, puede pensarse también que el hecho de que el criterio elegido olvide los nuevos sistemas de valoración basados en la potencialidad agrícola es una muestra de que el legislador ha querido tomar en consideración, en una de las dos variables de la fórmula, criterios no exclusivamente agrarios.

---

<sup>1218</sup> El mismo criterio ha seguido la Ley gallega de 16 de abril de 1993 que regula los arrendamientos rústicos históricos y las aparcerías.

<sup>1219</sup> El legislador ejercita su facultad para fijar el modo de realizar la valoración de acuerdo con la naturaleza de los bienes y derechos afectados (STC de 19 de diciembre de 1986).

<sup>1220</sup> Recuerda también al artículo 8.2 de la Ley de 16 de noviembre de 1979, de fincas manifiestamente mejorables: "en los casos de privación de la propiedad de la finca, el justiprecio no podrá exceder de la media aritmética entre el valor fiscal declarado conforme a las normas reguladoras del Impuesto sobre el Patrimonio de las Personas Físicas o su valor catastral si se trata de personas jurídicas, y el valor en venta de fincas análogas en la comarca, sin que haya lugar en ningún caso el pago del premio de afección". En este caso esa reducción del precio respecto del real estaba justificado por cuanto se reconoce que esas fincas han incumplido la función social de la propiedad por la carencia o deficiencia en la explotación.



Las dos variables a tener en cuenta para determinar el precio son el valor en venta del bien y el valor fiscal o catastral. De este modo parece que se produce precisamente lo que se critica en el voto particular de la sentencia de 30 de abril de 1987: si la riqueza imponible fiscalmente establecida es inferior al valor real, el precio obtenido es lógicamente inferior al de mercado, y cuanto más se aleje aquél de éste, se produce un mayor desequilibrio económico, de modo que con el precio obtenido no se puede sustituir el bien transmitido por otro similar. En estos supuestos, por tanto, es evidente el enriquecimiento del accedente y el empobrecimiento del transmitente.

Se puede pensar que lo que persigue el legislador con tal fórmula es, bien rebajar el precio de adquisición imponiendo un precio político que facilite el acceso y liquide esos contratos, bien restar del valor real lo que en el mercado se minoraría por su condición de arrendamiento histórico, o bien compensar el valor de la contribución del arrendatario al sostenimiento de la finca.

El legislador alude en la exposición de motivos de la ley a la existencia de una razón de justicia distributiva que justifica esta fórmula. Es la misma razón por la que se reconoce el derecho de indemnización del arrendatario al término del contrato de arrendamiento histórico en su caso: "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". Viene a reconocer jurídicamente que la titularidad arrendaticia tiene en los arrendamientos rústicos históricos un valor económico<sup>1221</sup>.

De todos modos, tal vez "no estuviese del todo ausente en la mente del legislador la necesidad de acabar definitivamente con los problemas que han planteado los arrendamientos históricos, y una de las formas de hacerlo es favoreciendo, mediante la reducción del precio, el acceso a la propiedad de los arrendatarios"<sup>1222</sup>. No hay que olvidar que la pretensión del legislador es dar una

---

<sup>1221</sup> Es lo que OLMEDILLA, "*Sobre el significado*", *cit.*, p. 431, denomina principio de patrimonialización del derecho del arrendatario tras llegar a la conclusión de que "en realidad, no es que la finca arrendada valga menos que si no lo estuviese, sino que, valiéndose igual, el propietario percibe menos porque el resto del precio es lo que vale la presencia en ella del arrendatario".

<sup>1222</sup> ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, *cit.*, p. 140.

solución definitiva a los arrendamientos rústicos históricos, y que el medio elegido para ello es favorecer el acceso a la propiedad. Muestra de ello es el "único y último período" de prórroga y ejercicio del derecho de acceso otorgado, y la DA 2ª LARH que establece de forma programática un plan de ayudas para facilitar ese acceso a la propiedad. Es probable que la reducción del precio obedezca a ese carácter práctico de liquidación de estos arrendamientos históricos. Pero no hay que olvidar tampoco que, paralelamente, en caso de no ejercitar el derecho de acceso a la propiedad y llegar a la extinción del contrato, el arrendatario tiene un derecho de indemnización que nos sitúa nuevamente en la tesitura de pensar que realmente el derecho arrendaticio tiene un valor intrínseco al que el legislador ha dado carta de naturaleza jurídica. En realidad, el legislador no devalúa el precio, pues ello tiene difícil acomodo con la garantía constitucional de la propiedad, sino que establece directamente el justo precio de la finca mediante un criterio legal de valoración. Al respecto, el Tribunal Supremo manifiesta que "la fijación del precio, al estar incorporado dentro de la legislación especial, no vulnera el artículo 33 CE, porque se entiende que la referencia indemnizatoria es ajustada a los principios de reajuste económico entre las prestaciones"<sup>1223</sup>.

Es una cuestión sin una solución nítida, por cuanto la fórmula establecida constituye opción de política legislativa, y cuya resolución tampoco tiene ninguna incidencia práctica. Su único límite se encuentra en esa garantía constitucional de la propiedad, ya que si se llega a la conclusión de que es una rebaja, sería dudoso su encuadre en ese límite. Pero, si se llega a la conclusión de que estamos ante el valor real del arrendamiento, la fórmula también es criticable por cuanto mide ese valor aplicando un rasero único a supuestos que son muy distintos<sup>1224</sup>.

---

<sup>1223</sup> SSTS de 1, 4, 24, 30 de octubre, 3, 4 y 11 de noviembre de 1997.

<sup>1224</sup> En este sentido, FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 75-76, mantiene que la fórmula es arbitraria, ya que, sin negar la aportación de los arrendatarios al valor actual de las fincas, no cumple con la razón de justicia distributiva. Y no la cumple porque no se puede fijar de manera general y apriorística dicha contribución mediante una fórmula rígida, por cuanto la contribución será distinta según los concretos casos, tipos de cultivo, conservación de la finca, cuidados, mejoras. Además se prescinde de otros elementos, como la renta abonada, o la duración real del arrendamiento, que podrían haber contribuido a una mejor fórmula de aplicación de la citada justicia distributiva. Por ello, estima el autor que la fórmula así establecida lleva a la sospecha de que lo que se pretende es abaratar considerablemente el precio por el acceso a la propiedad, pues no se puede hablar de justicia distributiva cuando se prescinde de los elementos necesarios para aplicarla, lo que puede suponer una vulneración del artículo 33.3 de la Constitución, y se muestra partidario de que se debía haber dejado la fórmula flexible de remisión a los criterios de expropiación donde se puede valorar la

Para la determinación del precio hay que delimitar, en primer lugar, el valor catastral. Este valor no plantea problemas de fijación, ya que viene establecido, de forma actualizada o sin actualizar, por la administración fiscal. Junto con el inventario y la descripción de la propiedad territorial, el catastro recoge la evaluación o estimación económica de la misma<sup>1225</sup>. El fin primordial de esa valoración es de tipo tributario, pero sirve a otros fines auxiliares en los órdenes económico, administrativo, social y civil. En este caso, sirve de referencia esencial para una valoración de orden civil.

El valor catastral es el valor de los bienes fijado por la Administración, tomando como referencia el valor de mercado sin que pueda exceder de éste, que se presenta como el límite máximo del valor catastral. Es decir, el valor catastral es el valor básico y el valor de mercado es el valor de referencia, el tope máximo del valor catastral<sup>1226</sup>. Por tanto, la cuestión es determinar jurídicamente el valor de mercado como valor de referencia. Es ésta una categoría económica difusa, de difícil determinación, que depende del valor corriente en venta que se ve sometida a su vez a la inflación y a la especulación. El objetivo es acercar el valor catastral al de mercado, para lo cual aquél debe ser revisado cada ocho años.

En el ámbito guipuzcoano, los artículos 6 a 13 de la Norma Foral de 5 de julio de 1989, que regula el impuesto sobre bienes inmuebles, establecen el régimen básico del valor catastral<sup>1227</sup>. Los elementos del valor catastral son el valor del suelo y

---

justicia distributiva y contribución del arrendatario. NAVARRO DELAGE, *"Ante la proximidad"*, cit., p. 4, califica la fórmula de "inconsistente".

Por su parte, para LORENZO MERINO, *El acceso a la propiedad rústica*, cit., p. 17, "el actual sistema garantiza al propietario un valor de sustitución razonable".

<sup>1225</sup> Sobre la gestión catastral, el valor catastral, sus componentes, procedimiento de determinación y revisión de los valores, MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA, *Qué es el valor catastral*, Ed. Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 1990; Alfonso MARTINEZ GARCIA-MONCO, *El impuesto sobre bienes inmuebles y los valores catastrales*, Ed. Lex Nova, Valladolid, 1993, pp. 107-179; y Juan Enrique VARONA ALABERN, *El valor catastral: su gestión e impugnación*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1995.

<sup>1226</sup> La Resolución de 15 de enero de 1993 del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria cuantifica la diferencia sustancial entre una valor y otro, en los bienes inmuebles de naturaleza urbana, en un cincuenta por ciento [determina el coeficiente del valor catastral en relación al mercado (RM) en 0'5].

<sup>1227</sup> El Decreto Foral de 20 de febrero de 1990 desarrolla determinados aspectos de la Gestión del Impuesto

el valor de las construcciones. El valor del suelo rústico se calcula capitalizando, al interés que reglamentariamente se establezca, las rentas reales o potenciales del mismo, según la aptitud de la tierra para la producción, los distintos cultivos y aprovechamientos y sus características catastrales. La valoración directa del suelo tiene carácter subsidiario respecto de la capitalización de las rentas. El valor de las construcciones, de la naturaleza que sean, debe tener en cuenta las condiciones urbanístico-edificatorias, el carácter histórico-artístico, la calidad y antigüedad y cualquier otro factor que pueda incidir en el mismo<sup>1228</sup>. Por su parte, en la valoración del edificio se tiene en cuenta tanto su valor agrícola como su valor de vivienda, aplicando un factor de multiplicación distinto según la superficie utilizable del edificio para un fin u otro.

Las valoraciones catastrales rústicas son actualizadas por una doble vía. Por un lado, las que tienen efectividad a una fecha determinada sufren un incremento anual<sup>1229</sup>. Y por otro lado, se valoran las fincas que son objeto de declaración de los particulares debido a alguna alteración de orden físico, económico o jurídico que

---

sobre Bienes Inmuebles y la Norma Foral de 5 de abril de 1991, de Medidas Fiscales Urgentes, modifica la redacción del artículo 11.6 de la Norma Foral de 5 de julio de 1989 con efecto de 5 de mayo de 1991.

<sup>1228</sup> Artículo 8 de la Norma Foral de 5 de julio de 1989, que regula el impuesto sobre bienes inmuebles, de contenido idéntico a la norma estatal.

<sup>1229</sup> Actualización de los valores catastrales en el impuesto sobre bienes inmuebles:

Para 1990, la DT 1ª de la Norma Foral de 5 de julio de 1989 establece que, respecto de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, el impuesto se exigirá mediante la actualización de todos los valores catastrales de la contribución territorial urbana que tengan efectividad el 31 de diciembre de 1989, mediante la aplicación del coeficiente 1'7, hasta tanto no se proceda a la fijación de dichos valores catastrales con arreglo a las disposiciones contenidas en la mencionada Norma Foral. Respecto de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, el impuesto se exige aplicando como valor catastral de dichos bienes el resultado de capitalizar al 3 por 100 el importe de las bases liquidables vigentes el día 1 de enero de 1990 a efectos de la contribución territorial rústica y pecuaria.

Posteriormente esos valores van incrementándose anualmente:

- en 1991 un 7% (artículo 5 de la Norma Foral de 21 de diciembre de 1990, sobre medidas urgentes en materia presupuestaria, financiera y tributaria).
- en 1992 un 10% si se trata de bienes de naturaleza urbana, y un 5% si es de naturaleza rústica (DA 2ª de la Norma Foral de 20 de diciembre de 1991, sobre medidas urgentes en materia presupuestaria, financiera y sobre el impuesto sobre bienes inmuebles).
- en 1993 un 5% tanto los de naturaleza urbana como rústica (Decreto Foral de 2 de febrero de 1993).
- en 1994 un 3'5% todos los valores catastrales (Decreto Foral de 1 de febrero de 1994).
- en 1995 un 3'5% todos los valores catastrales (artículo 37 del Decreto Foral de 31 de enero de 1995).
- en 1996 un 3'5% todos los valores catastrales (artículo 10 del Decreto Foral de 20 de febrero de 1996, por el que se adapta la normativa fiscal del Territorio Histórico de Gipuzkoa a lo dispuesto en el Real Decreto-Ley de 28 de diciembre de 1995, sobre medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera)
- en 1997 un 2'6% todos los valores catastrales (DA 5ª de la Norma Foral de 23 de diciembre de 1996, por el que se aprueban los presupuestos generales del Territorio Histórico de Gipuzkoa para 1997).

origina una fiscalización e intervención tributaria. En este caso, la valoración se ajusta a la potencialidad y características de las fincas conforme a los criterios mencionados<sup>1230</sup>. Asimismo, por la colaboración interadministrativa, en especial de los ayuntamientos, que informan de las modificaciones que afectan al catastro (licencias de obras, liquidaciones de tributos, etc).

Teniendo fijado el valor catastral, el problema, por tanto, se identifica con la fijación del segundo de los factores de la fórmula legal, esto es, el valor en venta de la finca arrendada<sup>1231</sup>.

Ante la relatividad del valor del mercado, cada entidad elabora sus propias tablas de orientación para la valoración de terrenos de uso agrario<sup>1232</sup>. El valor propio de la tierra de destino agropecuario en el mercado se mide en función de su capacidad productiva o de aprovechamiento. Sin embargo, para determinar el valor efectivo, además del valor agrícola, hay que considerar los aspectos concretos relativos al emplazamiento, configuración, calificación urbanística y fiscal, topografía, rendimiento y edificación<sup>1233</sup>. Para obtener referencias aproximativas de ese valor se realizan, anualmente, las encuestas de precios de la tierra tanto a nivel estatal<sup>1234</sup>

---

<sup>1230</sup> El sistema de valoración de las fincas rústicas, por tanto, es muy variable y relativo. Lo contrario que en la valoración de los bienes de naturaleza urbana, fijada por Decreto Foral de 28 de noviembre de 1989, mediante el que se aprueban las normas para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. De conformidad con los artículos 36 a 39 y 42.2 de ese Decreto Foral, el Decreto Foral de 15 de mayo de 1990 aprueba el cuadro marco de coordinación de valoraciones catastrales de Guipúzcoa.

<sup>1231</sup> En general, sobre la valoración de fincas urbanas y rústicas, Manuel ROMERO COLUNGA, *Valoración inmobiliaria*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1993 (3ª ed.).

<sup>1232</sup> De entre ellas cabe destacar la elaborada por la Cámara Agraria Territorial de Guipúzcoa, que actualiza y fija los precios que sus representantes en el Jurado de Expropiación Forzosa deben tener en cuenta, la última en sesión del día 12 de junio de 1996. Atendiendo a las características de los terrenos rurales a valorar, se establece un precio mínimo y máximo de pesetas por metro cuadrado: pedregal: 40-80; susceptible de plantación: 50-130; pinar: 60-130; jaral autóctono: 80-190; arbolado autóctono: 100-210; pastizal: 150-230; pradera: 270-325; labrantío: 365-415; huerta: 540-613. Estos precios se aplican en la determinación del precio en el derecho de acceso a la propiedad (por ejemplo, *vid.* la STS de 31 de octubre de 1996). Al respecto, *vid.* la Ley de 20 de noviembre de 1987 que regula los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa en el País Vasco, en el cual, cuando el bien es de naturaleza rústica, participa un representante de la Cámara Agraria Provincial; el Jurado "tiene como finalidad procurar, en último término, una unidad de criterios de valoración".

<sup>1233</sup> STS de 15 de julio de 1988.

<sup>1234</sup> El Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA) inicia la investigación de los precios de mercado de la tierra con destino a la explotación agropecuaria en 1979 con carácter experimental y en 1983 con carácter más definido. La metodología de la encuesta se reflejó en la revista del MAPA "Agricultura y Sociedad", número de

como a nivel de las Comunidades Autónomas<sup>1235</sup>, pero los resultados obtenidos son muy relativos y meramente orientativos.

En la valoración de las fincas a efectos del derecho de acceso a la propiedad, la primera cuestión es si debe tomarse en consideración la existencia del arrendamiento rústico histórico para calcular el precio de venta de la finca. La LARH, cuando habla del "valor en venta actual de fincas análogas por su clase y situación", no aclara si se refiere a fincas arrendadas análogas o simple y objetivamente a fincas análogas.

Una primera postura es considerar la existencia del arrendamiento a efectos de valoración. Si el criterio legal sigue un mecanismo similar al que establecía el artículo 39 LEF, el sistema de ponderación elegido de los valores fiscales con los valores de mercado no se explica en atención a la existencia del arrendamiento, sino que el sistema general de valoración expropiatoria, a la hora de fijar dicho valor en venta para ponderarlo después con el catastral, tiene en cuenta si la finca se encuentra arrendada o no. Lo contrario origina que para el arrendatario sea más rentable

---

octubre-diciembre de 1986, publicándose los resultados en la misma revista dentro del primer cuatrimestre de cada año (también en el WEB <http://www.sederu.es>). Respecto a los precios de 1996, según nota de prensa del MAPA de 26 de marzo de 1997, el crecimiento de la tasa anual acumulativa del precio de la tierra en el período 1983-1996 en el País Vasco se sitúa en el 5'7% y el factor de multiplicación durante los años considerados es de dos puntos, de modo que el precio medio general en la Comunidad del País Vasco es hoy de 270'3 pesetas por metro cuadrado. Sin embargo, estas cifras no son correctas ya que se corresponden íntegramente con el valor de la tierra de viñedo de transformación en seco; es decir, los datos que utiliza la encuesta estatal en relación a la Comunidad autónoma vasca sólo contienen información sobre ese tipo de tierra, al no tener cifras de las restantes tierras que deben tomarse en consideración, como las tierras de labor, prados, pastizales, frutales, etc.

<sup>1235</sup> La encuesta propia de la Comunidad autónoma del País Vasco, realizada por el Servicio de Estadística y Análisis Sectorial de la Dirección de Coordinación del Departamento de Industria, Agricultura y Pesca, toma las cifras de las transacciones del mercado. Pero hay que recalcar la relatividad con que se deben de considerar las cifras de dicha encuesta. Se reconoce que "son precios medios con problemas de homogeneidad en la unidad referencial, al englobarse en los mismos parámetros tan dispares: calidad de tierra, tamaño de las parcelas, colindancias, relación jurídica comprador-vendedor, etc., incluyéndose, a veces en la transacción la vivienda o caserío como unidad indivisible". Además, esos precios corresponden a las transacciones que han podido ser controladas por haber recibido ayuda oficial, muchas transacciones no se tienen en cuenta porque su destino no es la actividad agropecuaria, lo que imposibilita clasificarlas según un único cultivo vocacional e imputarles el precio de venta correspondiente, y se constata que cada año se controlan un número menor de transacciones. Sirva por lo menos como referencia la evolución histórica en Guipúzcoa del precio medio en pesetas por metro cuadrado de los terrenos según cultivos vocacionales:

- Pradera: 122'80 (1989); 115'90 (1990); 129'72 (1991); 103'15 (1992); 97'11 (1993); 108'85 (1994); 379'58 (1995); 373'77 (1996); 264'79 (1997).
- Hortícola: 390'00 (1989); 289'83 (1990); sin datos (1991); 500'00 (1992); sin datos (1993); 502'14 (1994); 565'62 (1995); sin datos (1996); sin datos (1997).
- Forestal: 58'10 (1989); 54'60 (1990); 30'80 (1991); 19'37 (1992); sin datos (1993); 34'87 (1994); 11'15 (1995); 21'11 (1996); sin datos (1997).

adquirir la finca mediante retracto porque en el precio de venta en ese caso se tiene en cuenta la existencia del arrendamiento. Aunque hay que matizar que, para determinar el valor de mercado, lo que se debe tener en cuenta es la existencia de un arrendamiento cuya fecha de extinción es el 31 de diciembre de 1997 o posterior según el caso, y no la de un arrendamiento rústico histórico con derecho de acceso a la propiedad incorporado<sup>1236</sup>.

Hay sin embargo otros argumentos que inclinan a sostener la posición contraria<sup>1237</sup>. En primer lugar, la determinación "actual" en la frase imprime un carácter de momento presente a las fincas, en sinonimia con efectivo y real. Por otro lado, la ley no se refiere a la situación jurídica de las fincas, y de ser así habría que establecer la relación respecto a fincas rústicas con arrendamiento histórico, lo cual nos cierra en un círculo vicioso sin salida de remisión entre unas fincas y otras. El precepto no indica ningún calificativo respecto de las fincas a tener en cuenta, al contrario que en el artículo 5 de la Ley de 15 de julio de 1954, donde expresamente se alude a los precios medios de venta de otras fincas arrendadas. Habla de "fincas análogas por su clase y situación", es decir, de fincas cuyas características físicas, estructurales y de ubicación sean semejantes a la que se trata de valorar. En sentido similar, el artículo 7.1.3 LAR habla de fincas análogas por su "calidad y cultivo". Hay que tener en cuenta las fincas en un sentido puramente objetivo, sin que por interpretación se deba añadir ningún otro elemento, como las relaciones jurídicas establecidas sobre ella, cuando el legislador silencia cualquier referencia. Y precisamente hace esta remisión porque la valoración de esas otras fincas rústicas siempre es más objetiva, segura y real que la de las fincas arrendadas, que incluso pueden no existir en la comarca.

Hay que señalar, además, que, aunque el mecanismo establecido tenga

---

<sup>1236</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 110-113.

<sup>1237</sup> SOTO NIETO, *Arrendamientos*, cit., p. 463, refiriéndose a los arrendamientos rústicos protegidos, sostiene que "la disminución del valor que para un tercero adquirente suponga una tierra arrendada a un cultivador directo y personal, firmemente arraigado a la misma, no ha de merecer ser tenida en consideración cuando el comprador es el mismo colono que la explota y que ha de seguir cultivándola para lo sucesivo, ya con carácter de dueño y sin la precariedad que su situación inestable suponía".

semejanzas con el del artículo 39 LEF, éste ha sido superado a efectos de valoración de fincas rústicas en los procedimientos expropiatorios. La remisión a la legislación de expropiación forzosa desaparece y la LARH establece un mecanismo propio e independiente de los criterios que se seguían en la valoración expropiatoria, aunque se asemeje a ésta. En teoría, no computar la existencia del arrendamiento para obtener la valoración de la finca supone que para el arrendatario sea más rentable adquirir la finca por medio del retracto, donde en el precio de enajenación se tiene en cuenta la existencia de la relación locativa. Pero, precisamente por ello al propietario le interesa transmitir la finca al arrendatario antes que buscar la enajenación a un tercero, enajenación que depende en todo caso de la voluntad del propietario y ateniéndose a las consecuencias que ello le acarrea en todos los aspectos. Cosa que no ocurre en el derecho de acceso a la propiedad, donde se prescinde de la voluntad de aquél. Son situaciones distintas no comparables a efectos de valoración de la finca, ya que, la posibilidad de ejercitar el derecho de enajenación con el consiguiente derecho de retracto del arrendatario, pone en marcha intereses muy diversos caso de ser un arrendamiento histórico o de no serlo. En un contrato de arrendamiento rústico no histórico el propietario cuenta con la posibilidad de recuperación segura de la finca, elemento éste importante a la hora decidir no sólo su enajenación, sino también el consiguiente precio. En cambio, en los arrendamientos rústicos históricos, donde las posibilidades de recuperación de la finca dependen del no ejercicio del derecho de acceso a la propiedad por parte del arrendatario, necesariamente ha de ser tenida en cuenta en la fijación del precio entre el propietario y un tercero, por lo que es muy difícil encontrar un supuesto donde se plantee la operación. No se puede comparar el precio determinado por la ley con una finalidad de acceso a la propiedad por el arrendatario, con un precio determinado entre el propietario y un tercero ajeno a la relación arrendaticia que sigue criterios puramente especulativos y de intereses particulares. Se puede considerar, por tanto, que el mecanismo de fijación del precio presenta como nota complementaria impulsar asimismo la enajenación de la finca por el propietario al arrendatario.

Otro argumento favorable a no tener en cuenta el arrendamiento en la valoración es el que hace relación a la finalidad buscada por el legislador al establecer la fórmula. Sea porque el legislador, en esa diferencia entre el valor real y el valor



catastral, ha tomado en cuenta la existencia del arrendamiento, sea porque lo que pretende es realizar una rebaja del precio para facilitar el acceso a la propiedad del arrendatario, computar el arrendamiento supone adicionar una carga que el legislador tiene presente al formular el mecanismo de valoración.

Además, la postura favorable a tener en cuenta la existencia del arrendamiento a efectos de establecer el valor en venta de la finca plantea problemas interpretativos anejos, como la cuestión de decidir el tipo de arrendamiento que se debe tomar en consideración (simple arrendamiento con fecha hasta el 31 de diciembre de 1997, o arrendamiento rústico histórico con derecho de acceso a la propiedad) y su consiguiente valoración (con la dificultad intrínseca de ésta).

Un segundo aspecto para determinar el valor en venta de la finca a efectos de la LARH, es delimitar la incidencia en la valoración de las circunstancias no rústicas de la finca, derivadas principalmente de las expectativas urbanísticas. Hay que considerar que cualquier plusvalor que pueda tener la finca al tiempo del ejercicio del derecho de acceso ha de computarse en el precio, ya que el accedente, cuando tenga la disposición plena de la finca, queda beneficiado por ese plusvalor<sup>1238</sup>. Dicha plusvalía ha de darse realmente, y hay que tener en cuenta que, si por estas razones ajenas a lo agrario, el valor en venta de la finca es superior al doble del precio normal de otras análogas, o el suelo ha sido calificado como de urbano o urbanizable [programado], se produce la extinción del arrendamiento por la vía del artículo 83.2 LAR. En este sentido, remarca la sentencia de 17 de julio de 1995 que la aplicación de la Ley del suelo es viable en arrendamientos rústicos, por ser materia heterogénea de la misma, y el valor de las fincas está en función de la realidad del mercado y de las perspectivas de la finca en tal correspondencia.

El tercer y último aspecto a apreciar es el de las mejoras computables en la determinación del valor, distinguiéndolas de aquéllas que deben ser abonadas aparte en la liquidación del arrendamiento. Si las mejoras útiles las introdujo el arrendador

---

<sup>1238</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 113-114.

con elevación consiguiente de la renta, la mejora se valora para la determinación del valor en venta. En cambio, si no hubo incremento de renta, el valor de la mejora debe ser abonada íntegramente por el arrendatario con independencia del precio de acceso<sup>1239</sup>. Respecto de las realizadas por el arrendatario, las debidas a la actividad y trabajo propio del arrendatario no deben computarse a efectos de la determinación del precio, pues esa contribución ha sido ponderada ya por el legislador a través de la fórmula regulada; en cambio, si las mejoras atienden a una inversión real del colono que implique una transformación de la actividad productiva parece que habrán de tomarse en consideración para no computarlas en el valor en venta, ya que lo contrario llevaría a un enriquecimiento injusto o sin causa del propietario<sup>1240</sup>. En ese caso, y siguiendo la regla general de lo que se debe restituir en el enriquecimiento sin causa, el importe de la mejora deducible será el menor de uno de estos dos conceptos: el coste o gasto de la mejora, o la plusvalía o incremento de valor de la finca.

En consecuencia, la ley establece un punto de inflexión en el sistema de valoración, claramente favorable al arrendatario, de modo que el precio se determina de forma automática, y su valor es, por la propia definición, inferior al real de la finca, siempre que los datos fiscales no estén verdaderamente actualizados. Así, el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad deja de ser la transformación del bien en su equivalente económico. Los resultados devaluatorios que se pretendían evitar acudiendo al mecanismo corrector del artículo 43 LEF ya son inevitables.

### **5.3.1.2.- Procedimiento para su determinación: actuación preceptiva de las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos**

---

<sup>1239</sup> El artículo 3.2 de la Ley de 15 de julio de 1954 así lo establecía, y la razón de la propia ley de ponderar el precio debido a la contribución del arrendatario al valor de la finca también lo exige así, ya que esas mejoras no son contribución del arrendatario por lo que la ponderación no puede darse cuando la contribución es del propietario. En este sentido PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 114-115.

<sup>1240</sup> La enmienda 10 al proyecto de ley pretendía dejar claro este punto, proponiendo deducir del valor en venta el importe de las mejoras realizadas por el arrendatario. La enmienda fue rechazada, pero no por ello parece que se deba estimar que dichas mejoras estén ya ponderadas en la fórmula legal. También PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 115.

El artículo 2.2 LARH señala que "dicha cantidad será fijada por las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos y sus decisiones tendrán los efectos establecidos en el apartado 4 del artículo 121 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre de Arrendamientos Rústicos". Por su parte, el artículo 2.3 LARH preceptúa que "en el caso de que no estén constituidas Juntas Arbitrales Comarcales, las Comunidades Autónomas podrán constituir Juntas Arbitrales de ámbito provincial para que decidan sobre lo establecido en el apartado anterior (determinación del precio de adquisición). Estas Juntas Arbitrales Provinciales de Arrendamientos Rústicos se constituirán de la forma indicada en el apartado 5 del artículo 121 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, si bien los Vocales serán presentados por las organizaciones profesionales agrarias más representativas de la provincia correspondiente".

Esta última disposición responde a que la creación legal de las Juntas Arbitrales ha originado problemas procesales derivados de su falta de constitución cuando la intervención es exigida por la ley. Ante este problema, la STC de 14 de diciembre de 1983 resuelve que la suspensión de una decisión sobre el fondo en tanto en cuanto no se realice un trámite ante un órgano que no se ha constituido se configura como un defecto formal equiparable a las dilaciones indebidas del proceso, prohibidas por el artículo 24.2 de la CE; es decir, la inactividad de la administración, que tiene la obligación ineludible de constituir la Junta Arbitral, no puede dejar sin protección el derecho del ciudadano a una decisión sobre el fondo ya que ello constituye una dilación indebida del proceso. En igual sentido, la doctrina del Tribunal Supremo<sup>1241</sup> manifiesta que no hay incumplimiento de formalidades esenciales del proceso si tal cumplimiento es imposible por razón de no estar constituida la Junta Arbitral. El actor no trata de eludir la intervención conciliatoria y su inexistencia no puede motivar la paralización de los procesos.

Sin entrar a analizar los aspectos procesales, debe señalarse que, por lo que se refiere a la Comunidad Autónoma Vasca, se dicta el Decreto de 25 de abril de

---

<sup>1241</sup> SSTS de 17 de noviembre de 1983, 30 de enero y 10 de junio de 1986 (COBACHO GOMEZ, "Comentario a la STS de 10 de junio de 1986", *cit.*, *passim*), 12 de julio y 11 de octubre de 1989.

1983, por el que se aprueban las normas complementarias de funcionamiento de las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos<sup>1242</sup>, en desarrollo del artículo 121 LAR que establece las normas básicas de competencias, organización y funcionamiento. En la regulación de desarrollo se establece que cada uno de los Territorios Históricos de la Comunidad Autónoma del País Vasco constituye una comarca a los efectos del artículo 121.5 LAR<sup>1243</sup>. Por tanto, en este ámbito territorial vasco, habiéndose constituido ya las Juntas Comarcales con carácter definitivo, no tienen eficacia las normas referentes a la constitución de Juntas Provinciales transitorias.

En el parecer doctrinal, estas Juntas son órganos administrativos a los que la ley atribuye facultades conciliadoras y decisorias<sup>1244</sup>, y que en ningún caso participan de la calidad de jurisdiccionales. No obstante la STS de 17 de febrero de 1995 admite que la demanda ante las mismas, aunque sea en avenencia incluso sin ser preceptiva, implica el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad; ello se deriva del carácter recepticio de la declaración del accedente u optante.

Frente al escepticismo inicial originado ante la creación en la LAR de estas Juntas Arbitrales<sup>1245</sup>, el papel procesal que les ha asignado la LARH puede

---

<sup>1242</sup> Sobre este Decreto *vid.* el folleto informativo editado por el DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA Y PESCA DEL GOBIERNO VASCO, *Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos*, 1983; y Antonio María LORCA NAVARRETE, "El procedimiento ante las Juntas Arbitrales del País Vasco en arrendamientos rústicos", Revista de Ilustre Colegio de Abogados del Señorío de Vizcaya, nº 16, 1984, pp. 67-76.

<sup>1243</sup> La LMEA ha modificado la redacción de este punto, de modo que "la determinación del ámbito de las Juntas Arbitrales corresponde a las Comunidades Autónomas" (DF 1º).

<sup>1244</sup> MASA ORTIZ, "Líneas generales", *cit.*, p. 2; GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, *cit.*, p. 52; José MARTIN OSTOS, "La posición del juez en los procesos de arrendamientos rústicos", La Ley 1982-3, p. 86; Mariano VELASCO DE LA FUENTE, "Aspectos jurisdiccionales en la nueva Ley de arrendamientos rústicos", Revista de Derecho Procesal, 1982, p. 913; María del Carmen CALVO SANCHEZ, "Las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos", La Ley 1984-4, p. 1.237; COBACHO GOMEZ, *Estudios*, *cit.*, p. 108; HIDALGO, *Ley de arrendamientos rústicos*, *cit.*, p. 243; AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios*, *cit.*, p. 427; FONSECA GONZALEZ, *Arrendamientos rústicos históricos*, *cit.*, p. 83.

<sup>1245</sup> José Carlos ESTEBAN GOMEZ, "Cuestiones procesales en la nueva Ley de arrendamientos rústicos", La Ley 1981-2, p. 945, dice que no quedan claras las intervenciones de las Juntas Arbitrales y añaden a la complicación propia de la regulación anterior nuevos trámites preceptivos y previos. CALVO SANCHEZ, "Las Juntas Arbitrales", *cit.*, p. 1.236-1.246, opina que su creación está totalmente injustificada ya que no aportan nada positivo a la legislación arrendaticia y plantean gran cantidad de interrogantes sobre su naturaleza jurídica, por lo cual las califica de nuevo error legislativo. MARTINEZ VALENCIA, *Comentario*, *cit.*, p. 788, habla del efecto perturbador ya que resulta paradójico que cuando la tendencia es eliminar todo lo que pueda obstaculizar la tramitación rápida de los procesos, como ocurre con los actos de conciliación, se instauren en la LAR los intentos de avenencia.

Conviene recordar que estas Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos no tienen precedentes en la

ciertamente "agilizar notablemente el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad"<sup>1246</sup>. Hay que recordar que, en la normativa sobre el derecho de acceso a la propiedad en la LAR, la participación de dichas Juntas Arbitrales se limita solamente al supuesto del artículo 99 LAR, siendo preceptivo el trámite conciliatorio [artículo 121.3.e) LAR], sin perjuicio de acudir voluntariamente a la avenencia o conciliación ante tales Juntas. Por ello, en la mayoría de los casos, el ejercitante del derecho de acceso acude a la vía judicial directamente, dejando el problema de la determinación del precio en manos de los órganos jurisdiccionales. De este modo, la litigiosidad de muchos casos se centra en la determinación del precio, unas veces porque el propietario no está de acuerdo con el ofrecido por el arrendatario, otras veces porque en la demanda el arrendatario suplica el reconocimiento de su derecho de acceso dejando la determinación del precio a la vista de las pruebas practicadas o para la ejecución de sentencia<sup>1247</sup>. Es a todos esos problemas a los que atiende la ley mediante el mecanismo de fijar desde el inicio un precio de adquisición sin necesidad de acudir a juicio. De este modo, lo que se pretende es que los litigios planteados ante los órganos jurisdiccionales giren en torno a los presupuestos del derecho de acceso a la propiedad, y no en torno al precio de adquisición<sup>1248</sup>.

El procedimiento, siguiendo lo preceptuado por el artículo 2.2 LARH, es el establecido en el artículo 121.4 LAR, esto es, acudir a las Juntas Arbitrales para que

---

legislación arrendaticia anterior y que no figuraban en el Proyecto de ley, habiendo sido introducidas en vía de enmienda en la tramitación parlamentaria. Como antecedente próximo puede citarse el artículo 107 a) del Reglamento de 1959 que dentro de la materia correspondiente a los arrendamientos especialmente protegidos, hace referencia a que junto con la demanda y en cierto tipo de juicios, se ha de acompañar "la certificación de haberse intentado la avenencia ante la Hermandad Sindical de Labradores del lugar en que se halle enclavada la finca o la mayor parte de la misma".

<sup>1246</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 116.

<sup>1247</sup> Tras admitir que, para fijar el precio, se válida la remisión al procedimiento judicial de ejecución, la STS 21 de marzo de 1997 afirma que "determinar el precio justo de acceso a la propiedad en fase de ejecución de sentencia, no supone ataque alguno al principio de seguridad jurídica que proclama el artículo 9.3 de la Constitución española, pues tal determinación en la fase de ejecución no menoscaba principio procesal alguno y desde luego en algunos casos es requisito indispensable para llegar a proclamar el principio de cosa juzgada establecido en el artículo 118 de la referida Constitución".

<sup>1248</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 117-118. COBACHO GOMEZ, *Estudios*, cit., p. 106, ya se refería a la difícil labor que quedaba en manos del juez a la hora de determinar el precio de adquisición por las normas de valoración de la expropiación forzosa al no contar con la intervención del Jurado Provisional de Expropiación.

decidan "como trámite previo a cualquier contienda judicial y con carácter ejecutivo, sin perjuicio de la posibilidad de recurrir a los Tribunales de acuerdo con el apartado 2 de este artículo". Por tanto, se trata de desarrollar una actividad preprocesal al objeto de obtener una decisión, previa y preceptiva a toda contienda judicial sobre el derecho de acceso a la propiedad, que determina el precio de la finca arrendada a efectos de la adquisición. Antes de plantear una demanda sobre derecho de acceso a la propiedad, hay que acudir a la Junta Arbitral para que fije el precio de adquisición de las fincas arrendadas. Su labor principal es determinar el precio en venta de las fincas o valor de mercado, y explicar los criterios utilizados. Establecido este valor, basta consultar la valoración catastral establecida por la administración fiscal para, aplicando la fórmula legal, llegar a concretar el precio de la finca arrendada a efectos del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad.

Las decisiones de las Juntas tienen los efectos establecidos en el artículo 121.4 LAR, esto es, carácter ejecutivo, pero sin perjuicio de la posibilidad de recurrir a los órganos jurisdiccionales (apartado 2). En cuanto su actividad se ciñe a la fijación de un determinado precio, el carácter ejecutivo de tal decisión, y sin entrar a analizar la posible facultad ejecutiva de las Juntas en otros supuestos<sup>1249</sup>, no tiene ninguna virtualidad, ya que no puede compeler al arrendatario a pagar el precio o al propietario a aceptarlo. La eficacia de sus decisiones, como solución de cualquier controversia, queda a merced de la voluntad de las partes, ya que no puede evitar, lógicamente, el acceso a la jurisdicción ordinaria y la revisión en vía judicial de esas decisiones.

A pesar de ser órganos administrativos, contra sus decisiones no cabe recurso en vía administrativa. Desde ese punto de vista, se puede considerar que tales decisiones son firmes, pero en ningún caso producen efecto de cosa juzgada. Como se ha señalado, queda siempre a salvo la facultad revisora de la autoridad judicial, pero parece que ésta se limitará en la práctica a las valoraciones incorrectas jurídicamente, como el cómputo erróneo de mejoras, ya que lo lógico es la ratificación de la valoración realizada por la Junta Arbitral en cuanto órgano especializado a tal

---

<sup>1249</sup> MASA ORTIZ, "*Líneas generales*", *cit.*, p. 45, tras admitir la facultad ejecutiva de las Juntas por la vía de la ejecución subsidiaria, concluye que de los supuestos concretos a los que la LAR da tal valor (artículo 121.4), surgen dificultades insalvables para poder dar cumplimiento a tal mandato legal.

fin. Teniendo en cuenta que el teórico carácter ejecutivo de la decisión y la previsible ratificación del precio señalado por la Junta originan la imposición de costas al vencido (artículo 121.2 LAR), puede estimarse que las posibilidades de acuerdo entre las partes atendiendo a la decisión de la Junta se ven reforzadas de modo considerable<sup>1250</sup>.

Por ello, la demanda no es ninguna impugnación de la decisión de la Junta, sino el simple ejercicio judicial del derecho de acceso a la propiedad. La interposición de la demanda sin el trámite preceptivo ante la Junta Arbitral origina la aplicación de lo dispuesto por el artículo 122 LAR, es decir, el juez acordará que se cumplimente dicho requisito antes de dar trámite a la demanda, sin perjuicio de adoptar las medidas precautorias que procedan<sup>1251</sup>.

En realidad, por tanto, es posible estimar que la decisión de la Junta en esta cuestión concreta tiene la virtualidad de un informe preceptivo, informe que, por otro lado, hubiera sido posible encaminar también por la vía funcional que desarrollan las Cámaras Agrarias.

### **5.3.1.3.- Los sujetos, el tiempo y la forma de pago del precio**

Respecto de los sujetos, el artículo 2.2 LARH establece que el sujeto activo del pago es el arrendatario. Ha de interpretarse como una referencia al supuesto normal, sin perjuicio de lo que resulta del artículo 1.158 CC, es decir, el pago puede hacerse por cualquier persona que tenga interés o no en el cumplimiento de la obligación<sup>1252</sup>.

---

<sup>1250</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 118.

<sup>1251</sup> La STS de 4 de noviembre de 1994 establece para los intentos de avenencia preceptiva la aplicación por analogía de la doctrina sentada a propósito de la conciliación, es decir, puede subsanarse en cualquier estado del procedimiento, y además, su no celebración, aun siendo el mismo indispensable, no puede traerse a consideración en el trámite de casación.

<sup>1252</sup> Por contra, PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., p. 121, estima, respecto de la Ley de 15 de julio de 1954, que es el colono quien tiene que realizar el pago, por sí o por medio de representante legal o voluntario, ya que las disposiciones legales se refieren a él, y, por tanto, constituye una excepción al artículo 1.158 CC.

Ese pago, según la dicción legal, debe hacerse al arrendador, pero en cuanto se trata de un derecho de adquisición de la propiedad, aquél debe coincidir en todo caso con el propietario.

Sobre el tiempo de pago, establece el artículo 96 del Reglamento de 1959 que el pago debe realizarse "dentro de dicho plazo", en referencia al año agrícola correspondiente al del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad. El artículo 98 concreta que el pago se debe efectuar en el plazo de tres meses, caso de existir acuerdo entre las partes, o mediante consignación en el supuesto de desacuerdo<sup>1253</sup>. La LAR de 1980 no establece ninguna norma expresa a este respecto, por lo que MARTINEZ VALENCIA propugna la solución de la regulación anterior, de modo que el plazo para efectuar el pago sea el del año agrícola en curso al ejercitar el derecho de acceso y antes del término del mismo<sup>1254</sup>.

En la regulación precedente de la LAR, el precio se fija en la propia sentencia o se deja su cuantificación exacta para el trámite de ejecución de sentencia, siguiendo lo dispuesto por el artículo 360 LEC en una interpretación extensiva. En la LARH, según se ha señalado, la cuantificación del precio es una operación preprocesal, no posterior al reconocimiento del derecho de acceso a la propiedad. De este modo, el pago del precio una vez ejercitado el derecho de acceso a la propiedad, además de ser un presupuesto necesario del acceso, se convierte en una obligación. Así, el propietario puede pedir el pago ofreciéndole el otorgamiento de escritura pública. Ello implica que debe proceder el pago cuando el propietario, bien voluntariamente, bien habiendo sido compelido a ello en trámite de ejecución de sentencia, otorgue en favor del accedente la escritura pública<sup>1255</sup>.

---

<sup>1253</sup> MUGA LOPEZ, *Arrendamientos*, cit., p. 89; PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., pp. 122-123; CASAS-MERCADE, *Arrendamientos*, cit., pp. 572-573.

<sup>1254</sup> MARTINEZ VALENCIA, *Comentario*, cit., p. 520, propugna la solución por "criterio analógico", a pesar de que la analogía presupone la vigencia de la norma que se invoca.

<sup>1255</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 120. Se puede traer a colación, a los efectos de defender tal posición, la doctrina de los actos propios, derivada del principio de buena fe que debe presidir siempre el ejercicio de los derechos (artículo 7.1 CC), y la aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre el ejercicio de la opción de compra.



La forma de pago, en la regulación de la Ley de 1954 y en la de la LAR de 1980, tiene que ser al contado, entregando la cantidad resultante de una sola vez, sin aplazamiento ni fraccionamiento alguno, y en metálico, esto es, en moneda de curso legal, excluyendo en principio cualquier otro medio solutorio. Salvo que el propietario, como destinatario del pago, consienta su realización a plazos o en especie distinta del dinero, en todo o en parte<sup>1256</sup>. Por su parte, la LARH no exige que el precio se pague "al contado y en metálico". De todos modos el pago en el acto de otorgamiento de escritura ha de ser al contado, en cuanto pago determinado, inmediato e íntegro, según la normativa de pago que establece el artículo 1169.1 CC. Sin embargo, la ley ya no exige el pago en metálico.

Los gastos extrajudiciales que se originen, siguiendo lo preceptuado por el artículo 1.168 CC, serán de cuenta del deudor.

Si se incumple la obligación de pago, establecía el artículo 98.3 del Reglamento de 1959 que el colono pierde el derecho a adquirir la propiedad, se resuelve su contrato de arrendamiento y viene además obligado a reembolsar al propietario el importe de las costas del juicio en las que éste hubiese sido condenado en su caso. La LARH no recoge ninguna previsión específica sobre este punto. En cuanto el pago es la obligación recíproca principal y presupuesto necesario que impone la ley al accedente (*condicio iuris*), su incumplimiento no perfecciona el ejercicio de la opción y origina la extinción del derecho de acceso a la propiedad. Esta opinión encuentra su fundamento jurídico en: la doctrina de los actos propios, ya que el pago del precio es inseparable de la voluntad de adquirir la propiedad y su incumplimiento es contradictorio con la declaración de voluntad; y la aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre el ejercicio de la opción.

### **5.3.2.- Limitaciones legales dispositivas**

---

<sup>1256</sup> Sobre la forma de pago según la Ley de 1954, *vid.* MUGA LOPEZ, *Arrendamientos, cit.*, p. 88; PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad, cit.*, p. 121; CASAS-MERCADE, *Arrendamientos, cit.*, p. 572.

Según la LAR de 1980, GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos, cit.*, p. 273; MARTINEZ VALENCIA, *Comentario, cit.*, p. 520; AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios, cit.*, p. 332.

El artículo 84 LAR dice: "1. El arrendatario de una finca rústica tendrá la facultad de acceder a la propiedad de la misma por los siguientes medios: 1º. Mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto o del de adquisición preferente. 2º. Mediante el ejercicio del derecho que se regula en los artículos 98 y siguientes. 2. Ejercitado el derecho de acceso, el arrendatario que adquiriera la propiedad de la finca arrendada no podrá, salvo que lo haga en favor del IRYDA, enajenarla, arrendarla o cederla en aparcería hasta que transcurran seis años desde la fecha de adquisición. Si hipotecase la finca, la acción del acreedor no podrá tener efectividad mientras no transcurra dicho plazo. 3. Si el arrendatario incumpliere cualquiera de las prohibiciones establecidas en el apartado anterior, el arrendador podrá pedir la resolución del contrato ordinario ["originario" en la edición de aprobación de la ley del Boletín Oficial de las Cortes], recuperando la propiedad de la finca, con la consiguiente resolución, según proceda, de la transmisión, arrendamiento o cesión efectuados".

El presupuesto necesario para la aplicación del artículo 84 es el ejercicio de cualquiera de las vías que desarrolla la LAR para acceder a la propiedad de la finca arrendada, es decir, tanteo, retracto, adquisición preferente o adquisición forzosa, actualmente denominado derecho de acceso a la propiedad<sup>1257</sup>. Todos ellos reciben, a estos efectos, un tratamiento legal idéntico, ya que la norma en cuestión unifica en un solo precepto el contenido de las diferentes normas que perseguían en la legislación anterior la misma finalidad. Esta unificación es un acierto, si bien la ubicación sistemática de la misma, colocando antes las limitaciones que las normas que regulan los derechos, puede ser merecedora de crítica<sup>1258</sup>. Debido a este tratamiento unitario, no existe la menor duda de que, para la interpretación de la norma en cuestión, es aplicable la jurisprudencia que ha recaído en materia de retracto, cuya doctrina ha de generalizarse, ya que la jurisprudencia se muestra estéril en casos de incumplimiento de esta obligación derivados del derecho de acceso a la propiedad.

---

<sup>1257</sup> La limitaciones del artículo 84.3 LAR afectan a "todos ellos" (PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho Civil II*, vol. II, *cit.*, 1982 (2ª ed.), p. 337.

<sup>1258</sup> MARTINEZ VALENCIA, *Comentario, cit.*, pp. 408-409.

Sin embargo, se ha extendido la interpretación de que las limitaciones impuestas en el artículo 84 LAR no son aplicables al derecho de acceso a la propiedad<sup>1259</sup>. En la normativa de la LAR de 1980, todos los supuestos en que se otorga el derecho de acceso a la propiedad quedan englobados en el ámbito de aplicación del artículo 84 LAR, y en el supuesto del artículo 99 LAR (no así en los del artículo 98 y DT 1ª.3), además, se exige el cultivo personal tras el acceso a la propiedad por el especial carácter de los arrendamientos a que se refiere.

En relación a los arrendamientos rústicos históricos, hay quien, igualmente, sostiene que únicamente se imponen al arrendatario las limitaciones dispositivas que se derivan de la obligación de realizar el cultivo personal de la finca, y no las derivadas del artículo 84 LAR<sup>1260</sup>. Tal postura favorable a la enajenación por el accedente supone reconocer que el derecho arrendaticio tiene un valor patrimonial derivado de la diferencia entre el precio legal y el precio real de mercado, cuando el precio se ha fijado para que efectivamente pasen los colonos a ser propietarios, y no realizar un supuesto valor de su derecho.

Por contra, cabe sostener que el artículo 84 LAR refuerza aún más la tesis de la vinculación que existe entre la LAR y la LARH, siendo en todo caso aquélla de

---

<sup>1259</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos, cit.*, p. 276, en el comentario del artículo 99, no tiene en cuenta la aplicación al arrendatario accedente de las limitaciones del artículo 84 y afirma que "no exige que el arrendatario que adquiere la finca conserve el dominio de la misma durante seis años como mínimo; podrá venderla o donarla antes de ese plazo si conserva una relación jurídica que le permita cultivarla, por ejemplo, como arrendatario". Por contra, en el comentario del artículo 84.3, p. 234 de la obra, apartado 2 c), alude a la "adquisición forzosa", dando a entender que a esos supuestos también son de aplicación las limitaciones del artículo 84.2.

De igual modo, MARTINEZ VALENCIA, *Comentario, cit.*, p. 526, dice que en ese supuesto no se impone restricción dispositiva alguna, aunque ello colisiona con la propia *ratio legis* que inspiró la norma. Señala que cuando al resolverse la transmisión por incumplimiento de la obligación de cultivo personal del artículo 99.5 LAR se señala que la finca ha de devolverse "libre de arrendatarios y ocupantes" sirve de base al criterio de que el adquirente de la finca arrendada puede darla en arrendamiento o cederla a otros ocupantes. Creemos que esta referencia se ofrece en atención a despejar cualquier duda sobre la resolución del contrato de arrendamiento originario y cualquier otro de cesión que haya podido realizar el adquirente con terceros, los cuales también se ven afectados por la resolución de la transmisión.

<sup>1260</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos, cit.*, pp. 131-134. El autor observa que en el espíritu de la LARH "no está tanto el hacer propietario al arrendatario, como el permitirle una extinción con ciertos beneficios de su derecho arrendaticio".

ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente, cit.*, p. 142: "la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos no limita en principio, la libertad de disposición del arrendatario-optante, así, le exige tan sólo cultivar personalmente la finca durante seis años como mínimo".

aplicación subsidiaria a los arrendamientos rústicos históricos, ya que es evidente la relación que mantiene con el derecho de acceso a la propiedad al imponer también a éstos las limitaciones. El legislador sustituye el contenido de los derechos de acceso a la propiedad regulados en los artículos 98 y siguientes de la LAR por una normativa especial, pero mantiene vigente su alusión en el artículo 84 LAR a efectos de aplicarlo, no a los supuestos de los artículos 98 y 99, vacíos ya de contenido por derogación expresa, sino a las normas que recogen ese contenido, esto es, la LARH. A este respecto, no hay que olvidar que la DT 1ª.3 LAR, cuyo supuesto es el equivalente al del artículo 1.1.b) LARH, tampoco ha sido derogado expresamente por la LARH y contiene una remisión al artículo 98 LAR<sup>1261</sup>.

### 5.3.2.1.- Antecedentes legales

Como precedente remoto hay que citar la Ley XVII del Título XXV del Libro VII de la Novísima Recopilación que, en el caso de reparto de bienes comunales, obliga a sus beneficiarios al cultivo personal "sin que ninguno pueda subarrendar ni traspasar a extraño la tierra de esta clase que se le haya repartido". Precedente más próximo y directo es la obligación recogida para el retrayente en el artículo 17 de la LAR de 1935: "cuando por haber usado del derecho que le concede el artículo 16 de esta ley (derecho de retracto), el arrendatario adquiera la propiedad de la finca arrendada, no podrá enajenarla ni arrendarla hasta que transcurran seis años desde la fecha de la adquisición de la finca". La redacción de ese artículo, conforme a la Ley de 16 de julio de 1949, amplía las limitaciones al establecer que el arrendatario que acceda a la propiedad por la vía del retracto "no podrá por ningún título 'inter vivos' ni en todo ni

---

<sup>1261</sup> En esta línea FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 77, afirma que "la propia ratio del acceso implica que el arrendatario que adquiere la propiedad cultive personalmente las fincas adquiridas durante un plazo razonable y que no las deje abandonadas, las transmita o se convierta a su vez en arrendador". De modo análogo LORENZO MERINO, *El acceso a la propiedad rústica*, cit., p. 18, dice que "la prohibición de disponer de la finca se halla implícita en la obligación de permanecer en ella, al ser garantía de su efectividad".

Hay que tener en cuenta también los argumentos expuestos para defender la aplicación de los artículos 6 y 7 de la LAR a los contratos de la LARH. Como argumento análogo puede alegarse el nuevo retracto que prevé la LMEA por infracción de la unidad mínima de cultivo, y que impone la prohibición de enajenar la finca retraída durante el plazo de seis años a contar desde su adquisición (artículo 27.5). Por su parte, el artículo 55.2 de la Ley de Derecho civil de Galicia establece que "ejercitado este derecho (de adquirir la propiedad), no podrá el arrendatario o su causante enajenar total o parcialmente el lugar acasurado o cualquiera de los inmuebles que lo constituyan hasta que transcurran seis años desde su adquisición".

en parte enajenarla, arrendarla, cederla en aparcería ni enajenar ninguno de los derechos que integran el pleno dominio de la misma hasta que transcurran seis años desde la fecha de adquisición de la finca. Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá el arrendatario retrayente hipotecar la finca retraída; pero la acción del acreedor no podrá tener efectividad, en ningún caso, hasta transcurridos seis años desde la fecha en que ejerció el retracto"; también como salvedad podía el retrayente transmitirla al Instituto Nacional de Colonización. En los retractos de la legislación común asimismo se establecen limitaciones en orden al mantenimiento de lo adquirido durante cierto período de tiempo, según lo dispuesto en el artículo 1.618 LEC.

Antecedente relativo al propio derecho de acceso a la propiedad lo constituyen los artículos 7 de la Ley de 15 de julio de 1954 y 99 del Reglamento de 1959 al establecer que "el arrendatario que, haciendo uso del derecho que le reconocen los artículos tercero y cuarto, ejercitara el derecho de acceso a la propiedad de la finca arrendada, quedará obligado a conservar el dominio de ésta durante seis años como mínimo, contados a partir de la fecha de adquisición, y a explotar durante ese tiempo la tierra en cultivo directo y personal. En caso de incumplimiento de esta obligación, el arrendador podrá solicitar la anulación de la transmisión y disponer libremente de la finca". En este caso, se exige únicamente la conservación del dominio y el cultivo personal de la finca, condición ésta última que impide por sí la cesión a un tercero para su explotación.

### **5.3.2.2.- Fundamento**

Los derechos de adquisición preferente y acceso a la propiedad constituyen beneficios que se otorgan por la condición de arrendatarios, y por tanto, profesionales de la agricultura o cultivadores personales. Sobre esa base, la doctrina y la jurisprudencia consideran que, el privilegio que supone llegar a ser propietario de las fincas, en razón de un tratamiento discriminatorio de la voluntad de las partes en aras de motivos de índole social, tiene su contrapartida en el respeto a las limitaciones a la libre disponibilidad de esas fincas adquiridas por el arrendatario que impone la ley,

pues lo que pretende el legislador es asegurar la continuidad del que las trabaja. La Ley se inspira en el espíritu social, con el propósito de convertir en propietarios a los arrendatarios, y no trata de propiciar rápidos y lucrativos negocios de transmisión a tercero. Lo contrario significa burlar la finalidad perseguida de vincular la explotación a la persona favorecida que ha dedicado su trabajo a dicha explotación<sup>1262</sup>.

Y mayor razón de ser tiene en la caso de los arrendamientos rústicos históricos, donde, para poner fin a la situación excepcional de estos contratos, se elige un camino favorable al arrendatario y el precio de adquisición, en todo caso y según la fórmula legal establecida, es inferior al real de mercado. Si no se impusieran estas limitaciones, la finalidad de la norma, de estimular el trabajo de la finca por el accedente, sería una mera presunción en el ejercicio del derecho, y no causa justificativa.

### **5.3.2.3.- Contenido de la limitación**

Como regla general, el accedente puede concertar toda clase de negocios jurídicos no incluidos en el ámbito de la prohibición. Los actos contrarios a la norma legal o limitaciones dispositivas están referidos a dos grupos de actos: prohibición de enajenación y prohibición de cesión en arrendamiento o aparcería.

En relación a la prohibición de enajenar, hay que señalar que el texto actual ha suprimido la concreta referencia que la legislación precedente hacía a la prohibición

---

<sup>1262</sup> PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., p. 177; CORRAL DUEÑAS, "La nueva Ley", cit., p. 151; MARTINEZ VALENCIA, *Comentario*, cit., p. 408; ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, cit., p. 108.

SSTS de 11 de noviembre de 1950, 1 de marzo de 1956, 6 de julio de 1959, 30 de junio de 1960, entre otras.

ARANZADI y ECHEGARAY critican al Proyecto de Real Decreto-Ley de la Comisión de Agricultura de Guipúzcoa de 1929 precisamente el silencio respecto a las obligaciones del arrendatario-adquirente tras ejercitar el derecho de retracto: "también es posible que éste use de estos derechos, con ánimo de obtener lucro inmediato, mediante la enajenación de la finca que adquiera en virtud de aquellos derechos. Y el Proyecto no prevé este caso. Y según entienden los que suscriben, es menester que lo haga, decretando que 'el arrendatario cultivará con su trabajo personal y familiar el caserío que haya comprado sin que pueda venderlo en un plazo de diez años a contar desde la fecha de adquisición'. Así, la función social de la propiedad limitará por igual los derechos de propietarios y colonos", Informe de los señores D. Telesforo de Aranzadi y D. Bonifacio de Echeagaray a la Comisión sobre despoblación de los caseríos reunida en la Diputación de Vizcaya, en septiembre de 1929, Boletín de la Sociedad de Estudios Vascos, San Sebastián, 4º trimestre de 1929, p. 22 (texto recogido también en NAVAJAS LAPORTE, *La ordenación consuetudinaria*, cit., p. 370).

de disponibilidad *inter vivos*. De ahí se suscita la duda "de si debe darse a la expresión (enajenar) un significado amplio o ha de reconducirse sólo al estricto que la identifica con la compraventa"<sup>1263</sup>. Hay que optar por el significado más amplio atendiendo a la finalidad de la norma y los precedentes de la misma: se prohíbe cualquier acto de disposición que implique enajenación de la finca<sup>1264</sup>.

Respecto del segundo grupo, está claro que el accedente no puede ceder la finca en arrendamiento, ni en arrendamiento parciario, ni en aparcería, ya en su totalidad, ya parte de ella.

Sí podrá ceder, en cambio, los aprovechamientos secundarios relacionados en el artículo 6.7 LAR, ya que es acorde con la norma vigente, al no merecer tal cesión la consideración de arrendamiento y mantener el ex-arrendatario la explotación principal<sup>1265</sup>. Este aspecto resultaba dudoso en la legislación anterior, ya que el adquirente no podía enajenar tampoco "ninguno de los derechos que integran el pleno dominio"<sup>1266</sup>, lo cual daba pie a entender que tampoco cabía la posibilidad de la cesión de los aprovechamientos secundarios<sup>1267</sup>.

Para que no se burlen esas limitaciones y evitar la posible vía alternativa de enajenación por medio de la ejecución del crédito hipotecario, estatuye la propia ley el régimen de las hipotecas en este período, disponiendo que "si hipotecase la finca, la acción del acreedor no podrá tener efectividad mientras no transcurra dicho plazo". La expresión calificada de "un tanto sibilina"<sup>1268</sup>, no parece dificulte su entendimiento. El

---

<sup>1263</sup> MARTINEZ VALENCIA, *Comentario, cit.*, p. 410.

<sup>1264</sup> MARTINEZ VALENCIA, *Comentario, cit.*, p. 410. GARCIA ROYO, *Tratado, cit.*, pp. 306-307, elaboró una lista de actos que suponen enajenación del dominio tomado en el más amplio sentido.

<sup>1265</sup> En este sentido MARTINEZ VALENCIA, *Comentario, cit.*, p. 411.

<sup>1266</sup> Sobre su interpretación, GARCIA ROYO, *Tratado, cit.*, p. 307; PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos, cit.*, p. 442; SOTO NIETO, *Arrendamientos, cit.*, p. 478.

<sup>1267</sup> Sobre la posibilidad de cesión, la STS de 16 de noviembre de 1979 entiende que el simple encargo de operaciones agrícolas a otra persona, por su cuenta y riesgo, no es actuación incurso en las prohibiciones impuestas por el artículo 17.1 del Reglamento (actual 84.2 LAR) al arrendatario adquirente.

<sup>1268</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos, cit.*, p. 233.

nuevo propietario puede gravar la finca con el derecho real de hipoteca, a la cual es muy probable que haya de acudir para disponer del precio de adquisición. Pero se debe tener en cuenta la limitación legal, es decir, la acción del acreedor no tiene efectividad, esto es, no puede aquél iniciar proceso de ejecución, que lleve a una enajenación forzosa, hasta transcurridos seis años desde que se ejercitase el acceso a la propiedad. La limitación habrá de valorarse a la hora de realizar los cálculos de la operación financiera de crédito hipotecario. Es la única limitación que le afecta, por lo que mantiene dentro del régimen normal hipotecario el resto de derechos que le correspondan.

Con el mismo fin, entienden algunos autores que la limitación se extiende también a las enajenaciones en cualquier procedimiento, incluido el judicial, en que se embargue la finca<sup>1269</sup>. Otro sector, por el contrario, opina que se mantiene abierta la posibilidad de enajenación a causa de un procedimiento judicial contra el adquirente en vía de apremio a consecuencia de fallo firme obtenido por cualquier otro título, salvo que se acredite su simulación o fraude de ley (previsto expresamente en el artículo 8 LAR)<sup>1270</sup>.

La STS de 11 de noviembre de 1950 sostiene que el juez, en el proceso de ejecución, no puede alterar el poder dispositivo de los deudores en relación con los bienes objeto de remate, ni liberar a estos bienes de la traba que en pro del interés social establece de un modo imperativo la ley, y por ello "mientras perdure dicha limitación no es lícito legalmente al propietario del predio sujeto a la misma venderlo o arrendarlo, ni tampoco al acreedor obtener su venta en el proceso de ejecución". En igual sentido, la STS de 30 de junio de 1960 dice que la limitación "alcanza igualmente al arrendatario retrayente que para pagar sus deudas a los acreedores transmite a éstos las fincas mediante su adjudicación en el procedimiento judicial

---

<sup>1269</sup> GARCIA ROYO, *Tratado*, cit., p. 307; SOTO NIETO, *Arrendamientos*, cit., p. 479.

GIL-ROBLES y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, cit., p. 233: "lo que no permitirá, en cambio, es que se llegue a la enajenación forzosa de la finca, ya que la finalidad y sentido de este apartado y del siguiente es evitar que aquélla salga del patrimonio del arrendatario-adquirente o sea explotada por otro durante seis años, y garantizar que, si se produce este supuesto, volverá al arrendador".

<sup>1270</sup> HIDALGO, *Ley de arrendamientos rústicos*, cit., p. 169; ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, cit., p. 109.



adecuado, pues de no ser así se conseguiría burlar el aludido propósito en que la Ley se inspiró".

#### 5.3.2.4.- Naturaleza jurídica de la limitación

La limitación legal se presenta como una prohibición de disponer, ya que la norma restringe una acción permitida. Para infringirla se requiere un acto positivo de contravención.

El artículo 17 de la anterior LAR preveía la prohibición temporal de enajenar que limita la facultad de libre disposición. Pero al no contemplar la norma una sanción específica para el caso de contravención, cuando se produzca ésta se puede predicar la nulidad del acto transmissivo, es decir, el negocio carece de efectos desde el principio<sup>1271</sup>.

Actualmente, la norma también es prohibitiva<sup>1272</sup>, pero el propio precepto establece el efecto adecuado a la contravención. El incumplimiento de la prohibición acarrea la ineficacia de la adquisición de la propiedad por el arrendatario; sin embargo, la sanción no es la nulidad. Tras la infracción de la norma sólo cabe la resolución si el antiguo propietario la solicita, en defecto de la cual la enajenación o

---

<sup>1271</sup> Es una obligación legal de no hacer, compromiso de no disponer, cuya observancia se garantiza por "la sanción de nulidad del acto dispositivo, opuesto al precepto, nulidad prevista y mandada en la redacción de los artículos 4 y 1.265 del CC", que se califica como prohibición temporal de enajenar de cuya infracción deriva la nulidad de la enajenación (SSTS de 3 de abril de 1945, 28 de marzo y 11 de noviembre de 1950, 3 de febrero de 1955, 30 de junio de 1960 y 16 de noviembre de 1979).

En la doctrina, VAZQUEZ GUNDIN, *Estudios prácticos*, cit., p. 141; BELLON GOMEZ, *Régimen*, cit., 1940, p. 88, 1941 (2ª ed.), p. 89, 1942, p. 206; RODRIGUEZ JURADO, *Comentarios*, cit., p. 406; GARCIA ROYO, *Tratado*, cit., p. 310; PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos Rústicos*, cit., . 445; CASAS-MERCADE, *Arrendamientos*, cit., p. 370; SANTOS PASTOR, *Propietarios, colonos, inquilinos I*, cit., p. 123; GARCIA ROYO, *Tratado*, cit., p. 304; Ildefonso BELLON GOMEZ, *Régimen de arrendamientos rústicos*, Editora nacional, Madrid, 1940, p.88, 1941 (2ª ed.), p.89, 1942, p. 206; y PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, cit., p. 440.

Respecto del impuesto al accedente mediante el derecho de acceso a la propiedad, PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., p. 181.

Por contra, SERRANO SERRANO, *"Ley de 15 de julio de 1954"*, cit. p. 823, y Tirso CARRETERO, *"Tanteo y retracto arrendaticio"*, RCDI, 1957, pp. 773 ss., defienden la anulación de la transmisión a petición del anterior propietario.

<sup>1272</sup> Respecto del vigente artículo 84 LAR, ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho hipotecario III*, cit., p. 499.

cesión en arrendamiento o aparcería sigue siendo válida en sí misma<sup>1273</sup>. Concebido, por tanto, como una facultad del anterior propietario de solicitar la resolución, el incumplimiento de la prohibición reseñada no es causa de nulidad sino de otra sanción distinta: la resolución.

### 5.3.2.5.- Plazo

El período de indisponibilidad ha de estar delimitado. Transcurrido el plazo, el propietario recupera la facultad de disposición. Ese plazo, acorde con los antecedentes de la norma, es de seis años, que concordaba con el de duración mínima del contrato de arrendamiento (artículo 25 LAR en su redacción original), hoy reducido a cinco años por la LMEA.

Respecto del inicio del cómputo del plazo, la doctrina sostiene mayoritariamente que empieza a computarse desde el momento de la adquisición de la finca o transmisión dominical, y no desde el acceso al Registro de la Propiedad<sup>1274</sup>. De ese modo se interpreta el apartado 2 cuando dice "ejercitado el derecho de acceso", es decir entendiéndolo como tras conseguir el ejercicio favorable, cuando ya sea propietario por la transmisión dominical: previo título, desde la fecha de la tradición (modo)<sup>1275</sup>.

---

<sup>1273</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos, cit.*, p. 234; CORRAL DUEÑAS, *"La nueva Ley, cit.*, p. 151; HIDALGO, *Ley de arrendamientos rústicos, cit.*, p. 169; COBACHO GOMEZ, *Estudios, cit.*, p. 168; MARTINEZ VALENCIA, *Comentario, cit.*, p. 416; AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios, cit.*, p. 269; ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente, cit.*, p. 111.

<sup>1274</sup> SOTO NIETO, *Arrendamientos, cit.*, p. 477; MARTINEZ VALENCIA, *Comentario, cit.*, p. 413; AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios, cit.*, p. 268; ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente, cit.*, p. 114.

En ese sentido también se manifestaba el Tribunal Supremo en sentencia de 3 de abril de 1945 afirmando que los seis años de plazo "no entran en juego hasta que en efecto se haya logrado por el retracto el predio correspondiente".

<sup>1275</sup> Postura contraria manifiesta GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos, cit.*, p. 233, para quien el plazo debe computarse desde que el arrendatario ejercite su derecho, visto lo dispuesto en los artículos 1.254, 1.278, 1.279 y 1.450 CC, ya que en ese momento se reúnen los requisitos que exige la ley para que opere la transmisión forzosa, aunque su formalización en escritura tenga lugar con posterioridad.

### **5.3.2.6.- Excepción**

La única excepción a estas limitaciones dispositivas, también en línea con los antecedentes legales, se produce cuando el accedente dispone a favor del IRYDA u organismos similares de las Comunidades Autónomas. "Excepción que se entiende no perturba la finalidad de la ley"<sup>1276</sup>, porque el IRYDA "continúa cumpliendo la función social justificativa del derecho de acceso"<sup>1277</sup>. Se presume que esta cesión no es especuladora y puede fomentar la consecución de los objetivos sociales que persigue dicho organismo. Por ello, en este supuesto las partes actuarán con plena libertad.

### **5.3.3.- La obligación legal de cultivo personal**

El artículo 1.4 LARH dispone que "ejercitado el derecho de acceso a la propiedad, regulado en el apartado 2, el arrendatario tendrá la obligación de cultivar personalmente las fincas adquiridas durante seis años como mínimo. Si incumpliere tal obligación, el arrendador podrá resolver la transmisión abonando el precio de la misma, con derecho a indemnización de daños y perjuicios efectivamente causados y recuperar la finca libre de arrendatarios y ocupantes".

#### **5.3.3.1.- Antecedentes**

Precedente ya señalado es el de los artículos 7 de la Ley de 15 de julio de 1954 y 99 del Reglamento de 1959 que exigen, además de la conservación del dominio, el cultivo personal. En sentido semejante, el 99.3 LAR, segundo inciso, disponía que, "el arrendatario que ejercite su derecho de adquisición (...) tendrá igualmente la obligación de cultivar personalmente durante seis años como mínimo la finca adquirida"; y el 99.5 que "si fuera el arrendatario quien incumpliera su obligación

---

<sup>1276</sup> HIDALGO, *Ley de arrendamientos rústicos*, cit., p. 169.

<sup>1277</sup> AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios*, cit., p. 268.

de cultivo personal, el arrendador podrá resolver la transmisión con derecho a indemnización de daños y perjuicios y recuperar la finca libre de arrendatarios u ocupantes".

Esta obligación, en el ámbito de la LAR, solo se exigía a los arrendatarios que acceden a la propiedad por la vía del artículo 99, omitiéndose en los otros dos supuestos regulados en el artículo 98 y DT 1ª.3 LAR, a pesar de que en este último caso se exigía al arrendatario como requisito ostentar la condición de cultivador personal para ser titular del derecho de acceso a la propiedad. Hay que señalar que en la tramitación del proyecto de la LAR hubo alguna enmienda al artículo 84 para exigir el cultivo personal del adquirente por cualquiera de los medios de acceso a la propiedad que contempla la ley (tanteo, retracto, adquisición preferente y adquisición forzosa), lo que pone de relieve que el exigirlo después únicamente a ciertos supuestos (los del artículo 99) es un límite más aparte de las del artículo 84 LAR.

### **5.3.3.2.- Fundamento**

Antes se ha reseñado la opinión de FONSECA GONZALEZ de que "la propia ratio del acceso implica que el arrendatario que adquiere la propiedad cultive personalmente las fincas adquiridas durante una plazo razonable y que no las deje abandonadas, las trasmita o se convierta a su vez en arrendador"<sup>1278</sup>.

En la misma línea, PASQUAU LIAÑO asegura que lo que se persigue es evitar el uso especulativo del derecho más allá de su razón de ser. La finalidad es "frenar la intención puramente especulativa de éste, en cuanto ha de tener en cuenta, si quiere adquirir la finca, que va a tener que seguir en la actividad agrícola durante seis años"<sup>1279</sup>.

### **5.3.3.3.- Contenido**

---

<sup>1278</sup> FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos, cit.*, p. 77.

<sup>1279</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos, cit.*, pp. 129 y 134.

La ley impone al accedente el deber de cultivar personalmente las fincas. Por ello, el accedente debe de reunir, durante todo el plazo fijado, la condición de cultivador personal. Este concepto se corresponde con el recogido en el artículo 16 LAR, y por ello nos remitimos a lo expuesto en el apartado referente a dicho concepto en cuanto a los requisitos que deben concurrir en su persona para poseer tal condición.

La obligación alcanza a todos los arrendatarios contemplados en el artículo 1 LARH. Ello supone, en primer lugar, que, en contraste con la legislación anterior, se extiende más allá de los supuestos continuadores del artículo 99 LAR, esto es, los supuestos del artículo 1.1.c), comprendiendo, obviamente, también los de las letras a) y b). Y en segundo lugar, que los arrendatarios comprendidos en la letra a), a los cuales no se exige el cultivo personal para acceder a la propiedad, tienen que adquirir la condición de cultivadores personales necesariamente en el momento de acceder al dominio si no ostentan previamente tal condición<sup>1280</sup>.

Se trata de un plus añadido a las limitaciones del artículo 84.3 LAR, de modo que, aparte de no poder enajenar ni ceder la finca en arrendamiento o aparcería, el accedente tiene que cultivar personalmente la finca, con las limitaciones que ello mismo supone en relación a la realización efectiva de las tareas agrícolas que requiere la actividad desarrollada en la explotación. No aceptar la aplicación del artículo 84.3 LAR a los arrendamientos rústicos históricos, y exigir sólo el cultivo personal, supone únicamente la imposibilidad de cesiones que hagan perder al accedente su condición de cultivador personal, pero sin impedirle enajenar su derecho de propiedad, ya que de dicha obligación no se puede extraer la inalienabilidad temporal de las fincas<sup>1281</sup>. Ello permitiría al accedente efectuar operaciones puramente especulativas con la finca, después de haber accedido a ellas

---

<sup>1280</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 130, explica que esta falta de coherencia está marcada por la finalidad práctica de la ley de liquidar los contratos que contempla, lo que aconseja un tratamiento unitario que simplifique las cosas; la incoherencia es, por tanto, "un precio más de esta equiparación de regímenes" que deriva en "la imposición a todos los arrendatarios de la obligación de cultivo personal".

<sup>1281</sup> En este sentido, y tras exigir al accedente únicamente la obligación del cultivo personal, PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 128-134.

tras pagar un precio inferior al real de mercado, lo cual va contra la propia *ratio* del sistema normativo instaurado.

Se discute si se da la transmisión de este deber a los herederos en caso de fallecimiento del accedente durante el tiempo que reste hasta cumplir el plazo legal de los seis años. La doctrina, referente a la obligación del cultivo personal y directo exigido al accedente tras ejercitar su derecho de acceso en la Ley de 15 de julio de 1954, se muestra partidaria de la transmisión de la obligación a los herederos, dado el carácter excepcional del derecho de acceso a la propiedad y de las restricciones en las facultades dispositivas de los nuevos titulares dominicales<sup>1282</sup>. Por contra, actualmente se sostiene que los herederos no están vinculados por esa obligación<sup>1283</sup>. La razón argüida es que la norma pretende frenar la intención puramente especulativa del adquirente, de modo que la carga deja de tener sentido cuando fallezca éste. Además, esta interpretación encuentra otro argumento en el hecho del rechazo de una enmienda al artículo 2.4 que pretendía extender expresamente la obligación de cultivo personal también a los herederos<sup>1284</sup>.

#### **5.3.3.4.- Naturaleza jurídica**

Al igual que en el caso de las limitaciones impuestas por el artículo 84 LAR, la obligación del cultivo personal se manifiesta como una limitación legal: prescribe una conducta. Es una norma imperativa que no contiene ninguna prohibición. Por ello, la omisión de la conducta obligada infringe la norma, pero no con resultado de nulidad. La sanción es la eventual resolución de la relación obligacional legal entre el accedente y el anterior propietario originada por el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad.

---

<sup>1282</sup> SOTO NIETO, *Arrendamientos*, cit., p. 480; CASAS-MERCADE, *Arrendamientos*, cit., p. 579, reconoce que la consecuencia es "fuerte" ya que el heredero puede ser persona ajena a las actividades agrícolas.

<sup>1283</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 134-135; ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, cit., p. 144.

<sup>1284</sup> Enmienda nº 16 del Grupo Popular, Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Dipuitados, Serie A, Proyectos de ley, nº 69-4, 7 de diciembre de 1991.

### 5.3.3.5.- Plazo

El plazo es también de seis años<sup>1285</sup>. Pero el inicio del cómputo no se localiza en la fecha de adquisición de la propiedad, sino que se sitúa en el momento del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad, es decir, desde que se ejercita la opción.

En consecuencia, es importante que esa declaración del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad se haga de modo que deje constancia de la fecha en que se realiza.

### 5.3.4.- Constancia registral

Sobre la constancia registral de estas limitaciones, al Registrador le basta con hacer constar el origen de la adquisición, de haber adquirido el arrendatario la finca por una de las formas legales de acceso a la propiedad, sin necesidad de hacer constar además el concepto jurídico de la condición resolutoria pendiente durante seis años, ya que ésta resulta del mismo texto del asiento y de lo dispuesto en la Ley<sup>1286</sup>. La limitación no ha de hacerse constar en el Registro de forma expresa, ya que la publicidad va implícita en la propia transmisión que ha dado lugar al acto registral, aunque convendría hacerlo a efectos prácticos, cumpliendo lo dispuesto por el artículo 9.2 LH<sup>1287</sup>.

---

<sup>1285</sup> En la normativa fiscal guipuzcoana se hace referencia a un plazo de 5 años. El artículo 5 de la Norma Foral de 11 de enero de 1990, del impuesto sobre sucesiones y donaciones dice que "gozarán de exención en este impuesto: 1. Las transmisiones a título lucrativo del caserío y sus pertenecidos, otorgados por los ascendientes en favor de sus descendientes, siempre que la finca estuviere destinada a su explotación agrícola, forestal o ganadera y que el transmitente la lleve a cabo de manera personal. La exención estará condicionada a que, durante el plazo mínimo de 5 años, el adquirente se ocupe de manera personal de la explotación del caserío y sus pertenecidos".

<sup>1286</sup> AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios, cit.*, p. 268, aunque respecto a la limitación impuesta a las hipotecas afirma que "la prohibición legal de disponer (...) deberá constar en la escritura y en el Registro de la Propiedad", al igual que la obligación de cultivo personal que imponía el artículo 99 al arrendatario que accediese a la propiedad por la vía de dicho artículo (p. 336). Siguiendo a CORRAL DUEÑAS, *"La nueva Ley", cit.*, p. 152. En el mismo sentido, PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad, cit.*, pp. 188-189.

<sup>1287</sup> MARTINEZ VALENCIA, *Comentario, cit.*, p. 412.

Contra tal postura se pueden traer a colación los artículos 9.2 y 37 LH, y 51.6 RH, conforme a los cuales la ley exige que la condición resolutoria conste explícitamente<sup>1288</sup>. Tales artículos se refieren a condiciones resolutorias que por naturaleza son de carácter convencional, mientras la que se comenta es un presupuesto legal, de modo que la presunción del conocimiento general de las leyes sustituye a la de publicidad registral. Por ello, es suficiente mencionar cómo adquirió el actual propietario para que tenga la publicidad necesaria frente a terceros adquirentes. En este sentido, la jurisprudencia declara que no es necesario hacer constar el compromiso en parte alguna porque ha de cumplirse en cuanto derivado de la ley<sup>1289</sup>. En todo caso, la prohibición de disponer no necesita inscripción por ser una limitación legal (artículo 26.1 LH).

En los negocios que contravienen la prohibición de disponer, la sanción de nulidad provoca que aquéllos no sean inscribibles por ser contrarios a una prohibición legal. Pero al configurar la propia norma la sanción de resolución a instancia de parte, cabe la inscripción<sup>1290</sup>.

### **5.3.5.- El incumplimiento de las limitaciones y obligaciones**

La norma jurídica impone el deber jurídico de su cumplimiento u observar la conducta establecida en ella. Si no se cumple se desatan una serie de consecuencias jurídicas. La sanción por el incumplimiento de las prohibiciones establecidas en el artículo 84.2 se recoge en el apartado 3 del mismo artículo: "si el arrendatario incumpliere cualquiera de las prohibiciones establecidas en el apartado anterior, el arrendador podrá pedir la resolución del contrato ordinario (originario), recuperando la propiedad de la finca, con la consiguiente resolución, según proceda, de la transmisión, arrendamiento o cesión efectuados". Por su parte, el artículo 4.2 LARH

---

<sup>1288</sup> ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, cit., pp. 110-111.

<sup>1289</sup> SSTs de 28 de marzo de 1950 y 3 de febrero de 1955.

<sup>1290</sup> CORRAL DUEÑAS, *"La nueva Ley"*, cit., p. 151.



establece el tipo de ineficacia ante los actos contrarios a la norma imperativa de obligación de cultivo personal: "si incumpliere tal obligación, el arrendador podrá resolver la transmisión abonando el precio de la misma, con derecho a indemnización de daños y perjuicios efectivamente causados y recuperar la finca libre de arrendatarios y ocupantes". Ambos preceptos se refieren al arrendador, pero la resolución puede ser solicitada, y en su caso lo será, por el anterior propietario.

Lo que está claro es que no hay ni nulidad (inexistencia), ni anulabilidad, ni revocación, ni rescisión por lesión, sino resolución de una transmisión válida. La transmisión ni se anula, ya que es válida en su inicio al no estar afectada por ningún vicio, no siendo aplicable, en consecuencia, el artículo 1.300 CC, ni se rescinde, por cuanto al tiempo de la transmisión no se produce daño o perjuicio injusto alguno. Hay una ineficacia sobrevenida por incumplir un presupuesto legal necesario para que el acto jurídico despliegue sus efectos, instada por el propietario en el supuesto de hecho previsto a tal efecto por la ley. Es, por tanto, una resolución. Las limitaciones y la obligación tienen carácter legal, pero su incumplimiento no opera una resolución *ipso iure* de la transmisión, según se extrae claramente del tenor literal del texto legal, ya que es facultativo para el arrendador solicitarla. Este tiene facultad para solicitar la extinción de la relación obligatoria legal originada tras el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad cuando se produzcan determinadas causas sobrevenidas a la relación: infringir la prohibición de disposición o incumplir la obligación de cultivo personal.

Para delimitar la normativa aplicable a esta acción de carácter resolutorio, hay que atender, en cuanto obligación legal, a lo previsto por la ley (artículo 1.090 CC). A este respecto, señalan los preceptos comentados que el arrendador puede resolver la transmisión, y recuperar la propiedad de la finca (artículo 84.3 LAR) libre de arrendatarios y ocupantes (artículo 2.4 LARH), junto con la resolución de la transmisión o cesión efectuados (artículo 84.3 LAR). En lo no previsto por la ley, habrá que estar a lo dispuesto por la legislación común. Si se parte de que el ejercicio del derecho de acceso origina un contrato de compraventa<sup>1291</sup>, hay que atender al

---

<sup>1291</sup> SOTO NIETO, *Arrendamientos*, cit., pp. 481-2: "hipótesis en que un derecho real existente desde un

artículo 1.124 CC por remisión del artículo 1.506 CC<sup>1292</sup>. Pero, aparte de no estar ante un contrato de compraventa, hay que tener en cuenta que el sinalagma de la obligación de transmitir es la obligación del pago del precio, y no la obligación de cultivo personal, ni las demás limitaciones. Estas no son obligaciones principales del adquirente. Por ello no es factible sostener la aplicación del artículo 1.124 CC que hace referencia a la facultad de resolución dentro de las obligaciones recíprocas<sup>1293</sup>. El incumplimiento tiene efectos resolutorios por la expresa voluntad de las partes o por disposición legal como en este caso<sup>1294</sup>. En definitiva, "es una acción de carácter personal (no real) establecida por la Ley, sometida al plazo de prescripción general de quince años, y que tiene por objeto, previo abono o consignación del precio recibido, la devolución de la finca 'libre de arrendatarios y ocupantes', así como la indemnización de los 'daños y perjuicios efectivamente causados'"<sup>1295</sup>.

El ejercicio de la acción provoca la resolución de la transmisión por la cual adquirió el arrendatario la propiedad de la finca, dando lugar a la recuperación de la finca por el anterior propietario. De ahí se deriva que se plantee, en primer lugar, si la resolución alcanza también a la relación arrendaticia, o si revive la situación anterior. Una primera posición, en relación al artículo 84.3 LAR, entiende que hay una vuelta a la situación anterior: "hay que destacar que el precepto se refiere a la propiedad y no a la posesión, lo cual indica que, al resolverse la adquisición forzosa, revive la situación anterior, es decir, la relación arrendaticia"<sup>1296</sup>. Se puede argumentar, en defensa de esa opinión, que, el artículo 99.5 LAR (ya derogado) y su continuador el

---

principio en virtud de un título perfecto, viene más tarde a resolverse en virtud del advenimiento de una causa de ineficacia que siega su existencia"; el incumplimiento viene a actuar como una condición resolutoria con efectos "extinctiva" y no "ipso iure". Califica el derecho del propietario de "revocación de la venta". PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., p. 182, entiende que no hay revocación porque no hay un cambio de voluntad en el transmitente, que es la nota característica de la revocación, sino que readquiere el dominio "por cesación de la causa legal por la que perdió este dominio". Lo califica como "reversión de la propiedad".

<sup>1292</sup> PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., p. 185.

<sup>1293</sup> Vid. PUIG I FERRIOL, GETE-ALONSO Y CALERA, GIL RODRIGUEZ y HUALDE SANCHEZ, *Manual de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones. Responsabilidad civil. Teoría general del contrato*, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1996 pp. 124-142.

<sup>1294</sup> En este sentido PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 135-136.

<sup>1295</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 136.

<sup>1296</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, cit., p. 234.

artículo 2.4 LARH, señalan expresamente, para el caso del incumplimiento de la obligación del cultivo personal, que la transmisión se resuelve y se recupera la finca libre de arrendatarios y ocupantes, circunstancia que no se expresa en el artículo 84.3 LAR. Además, los artículos 82 y 83 LAR, que regulan las causas de extinción de los contratos de arrendamiento, no recogen explícitamente la confusión de derechos del arrendador y del arrendatario como causa de extinción.

Sin embargo, otros defienden que no cabe una vuelta a la situación anterior donde reviva la relación arrendaticia. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, en relación al incumplimiento de la obligación de cultivo personal, dice que "la ley presume que la primitiva relación arrendaticia se extingue por el acto de adquisición forzosa, al adquirir el dominio el arrendatario, y ya no renace al surtir efecto la condición resolutoria"<sup>1297</sup>. Hay quien señala que la extinción del arrendamiento originario es consecuencia de una sanción por el incumplimiento de la obligación de no enajenar, y por tanto no puede revivir<sup>1298</sup>. ESTRUCH ESTRUCH<sup>1299</sup> también adopta tal posicionamiento, pero matizando que el incumplimiento no supone siempre un fraude, cosa que se presume siempre en la afirmación anterior al hablar de sanción, ya que la enajenación puede responder a una necesidad inevitable por haber venido el accedente a peor fortuna<sup>1300</sup>, y "la sanción sólo puede establecerse como consecuencia de un fraude, y el fraude, sin duda, debe probarse". Este autor, para negar que el arrendamiento reviva, recurre a la confusión de derechos del arrendador y del arrendatario, aplicando, por la vía del artículo 4.3 CC, los artículos 1.156 y 1.192 CC, que en lógica consecuencia hace extinguir el contrato de arrendamiento. Por tanto, se produce la resolución del contrato originario, entendiéndose por tal el "arrendamiento inicial o básico, por lo cual perderá todo derecho el ex-arrendatario y

---

<sup>1297</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, cit., p. 277.

<sup>1298</sup> CORRAL DUEÑAS, *"La nueva Ley"*, cit., p. 152; COBACHO GOMEZ, *Estudios*, cit., p. 169.

Hablaba también de sanción, en relación al efecto del incumplimiento de la obligación de conservar el dominio y cultivar directa y personalmente del arrendatario derivado de la Ley de 1954, SERRANO SERRANO, *"Ley de 15 de julio de 1954"*, cit., p. 823.

<sup>1299</sup> ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, cit., p. 112.

<sup>1300</sup> Supuesto que era contemplado expresamente en la LAU, Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964, en el artículo 51.

recupera totalmente libre su propiedad el arrendador"<sup>1301</sup>.

En segundo término, se plantea el problema de las repercusiones de la resolución sobre terceros adquirentes de derechos sobre la finca. Por el propio imperativo legal, se resuelven los contratos que ha podido llevar a cabo el accedente con terceros, de modo que éstos tendrán acción contra el contratante, pero no contra el recuperante. Respecto de los derechos reales, hay que atender a las reglas generales sobre la publicidad registral. Si la finca no está inmatriculada, la acción no puede perjudicar a los terceros de buena fe. Estando inmatriculada e inscrita la adquisición, de modo que conste que la misma tiene su razón en el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad, el tercero debería conocer, por la propia publicidad de las leyes, que la adquisición tiene las limitaciones dispositivas y obligación de cultivo personal. Se opera, por tanto, la resolución de la transmisión o cesión indebida a terceros.

Decretada la resolución, procede la restitución de prestaciones con efectos retroactivos o *ex tunc*. El ejercicio de la acción resolutoria requiere que el propietario restituya la cantidad recibida como precio de la finca, y no el valor de las fincas en el momento de la resolución, sea éste mayor o menor<sup>1302</sup>; lo contrario significa un enriquecimiento injusto o sin causa.

Al propietario ejerciente de la acción resolutoria se le reconoce, expresamente, el derecho al resarcimiento de daños y perjuicios efectivamente causados, respecto al incumplimiento de la obligación de cultivo personal, y según exige el propio régimen indemnizatorio en todo caso. A él le cabrá la carga de demostrar esos daños y perjuicios. Es el efecto general de incumplimiento imputable al accedente<sup>1303</sup>. La

---

<sup>1301</sup> CORRAL DUEÑAS, "La nueva Ley", *cit.*, p. 152.

<sup>1302</sup> La devolución del precio se regula expresamente. Los artículos 7 de la Ley de 1954 y 99 del Reglamento de 1959 no hacían referencia alguna a la devolución, por lo que CASAS-MERCADE, *Arrendamientos, cit.*, pp. 580-581, entendió, atendiendo a la excepcionalidad del derecho de acceso y el silencio de la ley al respecto, que no procede la restitución del precio recibido. A favor de la devolución del precio de adquisición, "ya que de lo contrario ello supondría un enriquecimiento injusto", se manifestó PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad, cit.*, p. 190.

<sup>1303</sup> FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos, cit.*, p. 78.

reclamación de la resolución y de los daños ha de ser conjunta, según la literalidad del precepto<sup>1304</sup>. No se podrán, obviamente, solicitar únicamente los daños sin pedir también la resolución de la transmisión.

Para concluir la operación resolutoria, se debe liquidar el estado posesorio (frutos, intereses, gastos y mejoras) siguiendo las reglas generales de los artículos 451 y siguientes del CC. A estos efectos, se presume que mientras el antiguo propietario no ejercite su derecho de resolución, la posesión del nuevo propietario accedente es de buena fe. A partir del ejercicio de su facultad nos hallaremos ante una posesión de mala fe<sup>1305</sup>.

Respecto del plazo de ejercicio, hay que partir de que la acción de resolución no tiene señalado en el Código civil un plazo específico de prescripción, por lo que, en cuanto es de carácter personal, habrá de estarse al general de quince años conforme a lo establecido en el artículo 1.964 CC<sup>1306</sup>, aunque posiblemente no sea lo más conveniente para los intereses generales. A tenor del artículo 1.969 CC el plazo empieza a computarse desde el día en que pueda ejercitarse, esto es, desde la fecha del incumplimiento por el accedente por infracción de las limitaciones dispositivas o pérdida de su condición de cultivador personal respecto de la finca adquirida por el derecho de acceso a la propiedad, y no desde que el anterior propietario, ejercitante de la acción, tenga conocimiento del incumplimiento<sup>1307</sup>. Planteado el problema de una nueva recuperación de la condición de cultivador personal tras su pérdida, estimamos que esta circunstancia no debe afectar al derecho de resolución, ya que el plazo de "seis años como mínimo" debe entenderse ininterrumpidamente, teniendo

---

<sup>1304</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, cit., p. 277; MARTINEZ VALENCIA, *Comentario*, cit., p. 525; ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, cit., p. 145.

<sup>1305</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos*, cit., p. 277; MARTINEZ VALENCIA, *Comentario*, cit., p. 527; PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 136; ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, cit., p. 145.

PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., p. 190, recogiendo los efectos del ejercicio del derecho de resolución del anterior propietario, manifiesta también que "el colono accedente hace suyos todos los frutos mientras fue propietario de la finca".

<sup>1306</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 136.

<sup>1307</sup> PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., pp. 187-188.

en cuenta, claro está, el tipo de cultivo y las operaciones agrícolas que exija que se realicen en la finca<sup>1308</sup>.

## **6.- Proceso judicial**

En caso de discrepancias sobre la procedencia o no del derecho de acceso a la propiedad del arrendatario, es preciso acudir a la autoridad judicial ordinaria. Resuelta la cuestión de la determinación del precio de acceso antes del inicio de cualquier proceso judicial, en ésta el objeto de debate se centrará principalmente en analizar la concurrencia de los presupuestos exigidos por la LARH al colono accedente.

### **6.1.- Procedimiento**

En aplicación de lo dispuesto por el artículo 131 LAR, y en cuanto no se establece expresamente el juicio por el cual se sustanciarán las controversias en torno al derecho de acceso a la propiedad, el procedimiento a seguir en estos casos es el del juicio de cognición, con las particularidades que el propio artículo 131 LAR establece en relación a tal juicio cuando la materia a enjuiciar es de arrendamientos rústicos. Es un procedimiento que viene impuesto, no por la cuantía, sino por la materia<sup>1309</sup>.

### **6.2.- El pago o consignación de rentas**

El artículo 136 LAR, como norma especial en los supuestos que contempla expresamente, y los artículos 1.566 y 1.567 LEC, como normas subsidiarias por

---

<sup>1308</sup> En este sentido ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, cit., p. 145.

<sup>1309</sup> SSTs de 1, 4, 24, 30 de octubre, 3 y 4 de noviembre de 1997.

remisión del artículo 137 LAR, referentes al juicio de desahucio, establecen preceptivamente la necesidad de estar al corriente en el pago de las rentas y consignar las vencidas durante el juicio<sup>1310</sup>. Esta obligación se extiende a juicios distintos a los de desahucio, tanto si el arrendatario actúa como demandante o como demandado. La doctrina jurisprudencial remarca que la falta o insuficiencia en la consignación de la cuantía debida puntualmente realizada en tiempo y forma, requisito apreciable de oficio, acarrea la nulidad de cualquier providencia de admisión de demanda o recurso. Al tener este requisito carácter esencial, su impago es causa de tener por desistido al arrendatario. El Tribunal Supremo trae a la materia de arrendamientos rústicos la doctrina sentada por la STC de 19 de septiembre de 1994 en referencia a la obligación de pago o consignación de rentas en los juicios arrendaticios urbanos. Establece que, aunque el requisito pueda ser calificado como esencial o de exigencia sustantiva, la prueba de su realización (pago o consignación) es un requisito formal que ha de considerarse subsanable, para lo que ha de arbitrarse un plazo a tal efecto<sup>1311</sup>.

La finalidad perseguida o *ratio legis* es la de mantener el equilibrio de las prestaciones (posesión de hecho de la finca y satisfacción del precio). Se evita que con la interposición de recursos sin fundamento jurídico sólido se dilate la resolución final del proceso y se disfrute de las fincas sin pagar la merced debida. Se excepciona el caso de los juicios de retracto, donde la salvedad se fundamenta en que la medida y finalidad de garantía que implica está en todo caso cumplida por la necesaria consignación del precio del predio que ha de realizar el retrayente<sup>1312</sup>.

---

<sup>1310</sup> Aunque hay sentencias que admiten el recurso aun estando pendientes rentas vencidas antes de la interposición del pleito, lo que de ninguna manera se admite es la no consignación de las que vayan venciendo durante la tramitación del pleito. *Vid.* especialmente la STS de 21 de diciembre de 1971.

<sup>1311</sup> Doctrina que reitera la de las SSTC de 10 de mayo de 1984 y 22 de noviembre de 1993.

<sup>1312</sup> En relación con esta doctrina *vid.*, entre otras, SSTS de 27 de enero y 2 de noviembre de 1981, 17 de noviembre de 1983, 3 de julio de 1984, 22 de octubre, 20 y 30 de diciembre de 1985, 27 de octubre de 1989, 8 de octubre de 1990, 26 de junio de 1991, 6 de febrero de 1992, 11 de junio de 1993, 22 de julio de 1995. Auto del TS de 12 de diciembre de 1995.

En el retracto se exige la consignación del precio (artículo 1.618.2 LEC) que debe ser el real (artículo 1.518 y 1.521 CC), esto es, el precio de la venta o cantidad entregada efectivamente por la cosa. En caso de discrepancia entre el precio escriturado y el precio realmente pagado prevalece éste último, pero para ello es necesario que el precio real se pruebe (SSTS de 16 de mayo de 1956, 25 de marzo de 1973, 20 de mayo de 1981, 12 de junio de 1984, 14 de marzo de 1985, 7 de abril y 19 de junio de 1986, 20 de septiembre y 10 de octubre de 1988, 30 de abril y 15 de octubre de 1991).

Respecto de su aplicación a los procesos cuyo objeto es el derecho de acceso a la propiedad, ha declarado el alto tribunal que los artículos 136 y 137 LAR tienen carácter general y son aplicables a toda clase de procesos de arrendamientos rústicos, y por lo tanto también a los juicios sobre acceso a la propiedad<sup>1313</sup>. De este modo, se entiende que en los juicios sobre acceso a la propiedad también se atiende a la *ratio legis* de la norma. Con ello el Tribunal Supremo parece posicionarse a favor de la vigencia del arrendamiento hasta la adquisición de la propiedad mediante el pago del precio. Por tanto, el arrendatario debe cumplir las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, incluso durante la sustanciación del proceso para mantener la equivalencia de prestaciones del contrato.

Habíamos señalado que el proceso de conversión del arrendamiento en propiedad, y en el intervalo que va del ejercicio del derecho de acceso hasta la definitiva adquisición de la propiedad, hay que distinguir dos niveles distintos de relaciones jurídicas. Uno de ellos es el que corresponde a las relaciones entre las partes, donde el contrato de arrendamiento se convierte en una relación jurídica de adquisición legal, que genera para el propietario la obligación de transmitir la propiedad mediante la entrega, y para el accedente la de mantener la posición y requisitos marcados por la LARH, siempre que concurren los presupuestos precisos para ello. Es decir, se extingue el arrendamiento como relación jurídica que vincula a las partes, y surge una nueva relación con plenos efectos obligacionales. Lo contrario supone conceder al actual propietario derechos derivados de una relación, cuyo exponente máximo es el cobro de las rentas devengadas, que no existiría de no ser por el propio incumplimiento de la obligación de entrega del propietario.

Pero, toda vez que lo discutido en los procesos sobre acceso a la propiedad serán seguramente los presupuestos necesarios para su ejercicio, es decir, el

---

*Vid.* Manuel Horacio GARCIA RODRIGUEZ, "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", RICASV, nº 46, 1989, pp. 19 ss., La Ley 1990-2, pp. 1.198 ss., Poder Judicial, nº 18, 1990, pp. 73 ss. y Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje, 2/1991, pp. 163 ss.

<sup>1313</sup> Expresamente sobre la necesidad de consignar en los juicios sobre derecho de acceso, SSTS de 11 de junio de 1993, 22 de julio de 1995 y Auto del TS de 12 de diciembre de 1995.



surgimiento de esa nueva relación que extingue el arrendamiento, es perfectamente comprensible y defendible la consignación de las rentas vencidas ante la eventual resolución final que declare la no procedencia del derecho de acceso y la pervivencia del arrendamiento rústico durante todo el proceso. Las rentas consignadas, en caso de admisión del derecho de acceso a la propiedad, deben ser restituidas al accedente para no provocar un enriquecimiento injusto del anterior propietario.

Hubiese sido más natural vincular al ejercicio del derecho de acceso a la propiedad la necesidad de la consignación del precio, toda vez que éste ya se encuentra determinado, preceptivamente, antes de la formulación de cualquier contienda judicial sobre el derecho de acceso a la propiedad. La prestación pecuniaria del optante en el momento del ejercicio de la opción es también uno de los límites a respetar para configurar la opción de compra como derecho real<sup>1314</sup>. La ley no establece ninguna obligación de consignar el precio de adquisición para interponer demanda sobre acceso a la propiedad; no hay razón para exigir el pago al tiempo de ejercitar el derecho de acceso. Pero si, determinado el precio con carácter previo, los litigios versan, única y previsiblemente, sobre la concurrencia de los presupuestos necesarios para el acceso, hubiese sido acertado exigir la consignación o afianzamiento del precio ya determinado, tal como sucede en los supuestos de retracto. La pretensión del arrendatario es llegar a ser propietario pagando el precio, y por tanto parece que está fuera de lugar exigir unas rentas acaso no debidas, si el acceso prospera. Aunque también es lógico que, tras declarar su voluntad de ejercitar su derecho de acceso a la propiedad, se le exija el correlativo pago previo o simultáneo a la demanda judicial. De ese modo, si se reconoce al accedente su derecho de acceso a la propiedad, tiene cumplida la obligación del pago del precio, obligación a la que está dispuesto a responder, tarde o temprano, atendiendo a la propia decisión de ejercitar su derecho. Por el contrario, si se desestima la demanda de acceder a la propiedad, por la no concurrencia de algún o algunos de los presupuestos necesarios, lo consignado servirá para hacer frente a las rentas debidas durante el proceso, y eventualmente también de las costas originadas.

---

<sup>1314</sup> BRANCOS NUÑEZ, "La opción de compra", *cit.*, p. 264.

La exigencia de la consignación o afianzamiento del precio hubiese supuesto el contrapunto garantista de las pretensiones de ambas partes en esa relación obligacional de origen legal: el arrendatario ejercita su derecho y cumple la obligación de pago conforme al precio ya fijado, y el propietario que se opone al acceso, en atención a su creencia de no concurrencia de los presupuestos necesarios, ve garantizada las prestaciones de la relación arrendaticia cuya existencia defiende. Esa es la vía más natural mediante la cual se conduce al arrendatario, tras reconocerle una opción legal de adquisición, a la propiedad de las fincas arrendadas.

### **6.3.- Desistimiento**

Siendo la LARH más favorable al arrendatario que la regulación de la LAR en cuanto al derecho de acceso a la propiedad, se plantea la pregunta de si el colono puede desistir de la demanda interpuesta antes de la entrada en vigor de la LARH y buscar la aplicación de la nueva normativa. PASQUAU LIAÑO<sup>1315</sup> se muestra favorable a aceptar el desistimiento por no haber obstáculos teóricos para ello.

El desistimiento, en primera instancia, es la declaración unilateral de voluntad del actor por la cual abandona el proceso sin renunciar a la acción. Tanto el acto como su contenido son procesales, y no afectan al objeto del proceso, lo que la diferencia de la renuncia propiamente dicha. El proceso termina sin sentencia y no produce efecto de cosa juzgada, por lo que el objeto litigioso puede reproducirse en cualquier momento posterior. En cambio, en segunda instancia o tramitándose el recurso de casación, es la declaración del recurrente de no impugnar la resolución recaída en la instancia precedente, la cual deviene firme y adquiere fuerza de cosa juzgada material. En ambos casos implica, generalmente, la condena en costas del sujeto que desiste.

Por tanto, en primera instancia el demandante (arrendatario que ejercita su

---

<sup>1315</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 154.

derecho de acceso a la propiedad) no tiene obstáculo, tras desistir, para reiterar de nuevo su demanda frente a los mismos sujetos demandados en el proceso terminado antes por desistimiento. Pero, para que el desistimiento ponga término al procedimiento sin sentencia absolutoria parece prudente requerir la audiencia del demandado<sup>1316</sup> y además, si éste ha mostrado interés en el proceso, su consentimiento o, cuanto menos, su no oposición<sup>1317</sup>. Por tanto, es el juez quien valora el desistimiento atendiendo el interés o la causa de la declaración de voluntad del demandante y el perjuicio causado al demandado. De todos modos, los desistimientos en segunda instancia o en recurso de casación no pueden perjudicar injustamente a los recurridos y no requieren su conformidad, sin perjuicio de ser justa la condena en costas al recurrente que ha desistido por ser el provocador de los actos procesales propios del recurso de que se trate<sup>1318</sup>.

Se ha señalado anteriormente que, a partir del ejercicio del derecho de acceso, la adquisición de la propiedad ya no es puramente facultativa para el arrendatario: el propietario puede compelerle al pago ofreciéndole el otorgamiento de la escritura pública. Desde esta perspectiva, debe ser el juez quien valore la causa del desistimiento, el interés del propietario en llegar a la resolución del juicio y los perjuicios que puede originar la admisión del desistimiento a este último.

El Tribunal Supremo, sobre este punto en relación al derecho de acceso a la

---

<sup>1316</sup> Francisco RAMOS MENDEZ, *Derecho Procesal Civil I*, Ed. Bosch, Barcelona, 1992 (5ª ed.), pp. 679-680.

<sup>1317</sup> Valentín CORTES DOMINGUEZ, José ALMAGRO NOSETE, Vicente GIMENO SENDRA y Víctor MORENO CATENA, *Derecho Procesal*, t. I, vol. I, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 1989 (4ª ed.), p. 481; Andrés de la OLIVA SANTOS y Miguel Angel FERNANDEZ, *Derecho Procesal Civil*, II, Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, 1991, p. 426.

Al respecto, la STC de 26 de noviembre de 1990, declara que "el desistimiento es una forma legítima de finalización de los procesos que responde al principio dispositivo que rige nuestro ordenamiento jurídico. El desistimiento supone la extinción del proceso por voluntad del actor, y si bien su aceptación debe hacerse en términos que no ocasionen al demandado indefensión o perjuicios irrazonables, carece de fundamento la interpretación de la entidad recurrente de que el desistimiento es, por imperativo constitucional, un acto bilateral, de tal forma que no puede aceptarlo el órgano judicial si el demandado se opone (...). Ciertamente que los Tribunales ordinarios, al resolver en cada caso sobre la pertinencia o no del desistimiento, habrán de velar porque no se cause indefensión o lesión alguna de índole constitucional a la parte demandada, pero semejante obligación se deberá a las exigencias generales del artículo 24 CE, no a que éste requiera que el desistimiento sea necesariamente bilateral, bilateralidad que derivaría, en su caso, de las circunstancias concretas del supuesto de hecho".

<sup>1318</sup> OLIVA SANTOS, *Derecho Procesal Civil II*, *cit.*, p. 429.

propiedad, únicamente ha llegado a establecer, en la STS de 11 de julio de 1995, que "manifestada por éste (el arrendatario) su voluntad de adquirir, ejercitado su derecho por vía judicial mediante la acción que ampara su legítimo interés, no puede en modo alguno manifestar su falta de interés una vez que obtiene satisfacción judicial de su pretensión (en la súplica solicita el reconocimiento de su derecho de acceso a la propiedad), pues sería tanto como permitir una vulneración de la doctrina que prohíbe ir contra los actos propios". El reconocimiento judicial del derecho implica ya la existencia de una sentencia y la posibilidad del propietario de exigir el pago del precio, derivada de la propia declaración judicial, a la cual no puede dejar de responder desistiendo unilateralmente de su pretensión de adquirir la propiedad.

Hay que recordar que esta doctrina tenía plasmación normativa en el artículo 98.3 Reglamento de 1959, conforme al cual el ejercicio del derecho de acceso por el colono y su no consumación mediante el pago o consignación del precio extinguía el derecho a adquirir la propiedad<sup>1319</sup>.

## **7.- Causas de extinción del derecho de acceso a la propiedad**

Los modos de extinción del derecho de acceso a la propiedad se derivan de las más diversas causas en atención a los distintos elementos y circunstancias que concurren en la relación arrendaticia y en el propio derecho de acceso.

### **7.1.- Por el ejercicio del derecho**

Siendo el derecho de acceso a la propiedad un derecho real de adquisición, su

---

<sup>1319</sup> Opinión contraria manifiesta GARCIA RODRIGUEZ, *"De la consignación de rentas"*, cit., *passim*, quien partiendo de que en el derecho de acceso hay un contrato traslativo de dominio a cambio de un precio que no se perfecciona hasta la ejecución de la sentencia y el pago del precio, defiende la pervivencia del arrendamiento hasta ese momento, con la consecuencia de que, además de la obligación del arrendatario de consignar las rentas vencidas (no así el precio de acceso como en el retracto), y como no se le ha condenado a comprar, sino que se condena al propietario a vender, si por cualquier circunstancia no le conviene posteriormente el reconocimiento de su derecho de acceso a la propiedad, puede desistir de ejecutar su derecho sin más que no pedir la ejecución de la sentencia.

ejercicio lo extingue. Entendemos que no hace falta la consumación del derecho tras el ejercicio para que el derecho se extinga, ya que la no consumación deriva de la falta de pago del colono o su desistimiento. Aunque la ley expresamente no dice nada al respecto, el antecedente recogido en el artículo 98.3 del Reglamento de 1959 abre esa vía de interpretación.

La consumación del derecho provoca la consolidación o confusión del derecho real pleno con un derecho real limitado y la consiguiente extinción de éste.

## **7.2.- Por caducidad del plazo**

Por no hacer uso o no ejercitar el derecho de acceso a la propiedad durante todo el plazo que establece la ley, esto es, hasta el 31 de diciembre de 1997. En esa fecha caduca el derecho y el ejercicio extemporáneo del mismo no tendrá relevancia jurídica pues será ya un derecho inexistente.

## **7.3.- Por renuncia del arrendatario**

La LAR prohíbe la renuncia anticipada de los derechos del arrendatario, es decir, de los derechos que corresponden a éste por su condición de arrendatario. Así, el artículo 9.1 LAR establece que "son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas de la presente Ley, salvo los casos en que ésta expresamente lo autorice". Entre esas normas se encuentran, obviamente, los derechos de adquisición preferente y de acceso a la propiedad, respecto de los cuales el legislador no ha expresado ninguna excepción en orden a dicha regla general.

No se admite, por lo tanto, la renuncia anticipada del derecho. Sin embargo, del artículo 11.1 LAR se deduce que es válida la que tiene lugar con posterioridad al nacimiento del derecho, siempre que se observen los requisitos formales que

establece dicho precepto: "Sólo serán renunciables los derechos del arrendatario desde el momento en que puedan ser ejercitados. La renuncia deberá constar en documento público"<sup>1320</sup>. La regla general es la irrenunciabilidad anticipada, salvo excepción en contrario, siendo renunciables únicamente a partir del momento en que puedan ser ejercitados.

Por tanto, el derecho de acceso a la propiedad, como derecho patrimonial del arrendatario, es renunciable por la declaración de voluntad unilateral de su titular desde el momento en que, nacido el derecho por disposición legal, puede ejercitarse, momento que en este caso coincide en el tiempo con el del nacimiento del derecho. Ha de realizarse en documento público, que puede ser otorgado a tal efecto, o que, conteniendo otro u otros negocios jurídicos, recoja la renuncia al derecho de acceso a la propiedad.

#### **7.4.- Por extinción del contrato de arrendamiento**

La extinción del contrato de arrendamiento puede tener su origen en cualquiera de las causas que se regulan en la LAR. Los artículos 75 a 78 LAR regulan los supuestos en los que el contrato puede ser resuelto a instancia del arrendador, los artículos 79 a 81 LAR el supuesto de la sucesión en los derechos del arrendatario a los que hay que estar para evitar la extinción del contrato por fallecimiento de aquél, el artículo 82 LAR el de pérdida de la finca y el artículo 83 LAR las causas por las que el arrendador puede instar el desahucio extinguiendo paralelamente el contrato, junto con el hecho de sobrevenir las circunstancias del artículo 7.1 LAR que facultan al arrendador a dar por finalizado el arriendo.

Hay que recalcar específicamente los supuestos en que la causa de extinción afecte parcialmente al contrato. El primero es el de la pérdida parcial del objeto del contrato. Siendo total, aparte de que acarrea la pérdida de los derechos reales constituidos sobre ella (la misma propiedad entre otros), la pérdida es causa de

---

<sup>1320</sup> Vid. STS de 9 de febrero de 1995.

extinción del arrendamiento (artículo 82 LAR). Pero en el caso de que la pérdida sea parcial, y si el arrendatario no ejercita la acción de resolución del contrato a que le faculta el mencionado precepto continuando con el arriendo, lógicamente el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad tendrá por objeto la finca subsistente. Otro tanto sucede con el supuesto de que haya sobrevenido alguna de las circunstancias del artículo 7.1 LAR cuando sólo afecte a una parte de la finca.

### **7.5.- Por consolidación o confusión**

La reunión en una misma persona de un derecho real limitado y del derecho real pleno hace cesar el derecho real limitado. Por tanto, el derecho de acceso a la propiedad se extingue si su titular, por cualquier motivo, adquiere la propiedad definitiva de la finca arrendada. Sería inútil y absurda la pervivencia del derecho de acceso a la propiedad cuando ese acceso ya se ha producido.

Llegar a ser copropietario de la finca no produce la confusión plena de derechos ya que dicha condición no hace perder la cualidad de arrendatario, que es independiente de la relación jurídica de la comunidad, por lo cual conserva la titularidad del derecho real limitado que le permite adquirir la total propiedad de la cosa<sup>1321</sup>.

### **7.6.- Por la muerte del arrendatario**

Al ser un derecho personalísimo o *intuitu personae*<sup>1322</sup>, se extingue con la

---

<sup>1321</sup> PAZ SUEIRO, *El derecho de acceso a la propiedad*, cit., p. 206.

<sup>1322</sup> Partiendo de que la condición de arrendatario (cualidad de profesional de la agricultura o cultivador personal) tiene un carácter personalísimo y por tanto intransmisible al sucesor en el arrendamiento, el Tribunal Supremo ha consolidado la doctrina según la cual, al ser el singular derecho de acceso a la propiedad de carácter *intuitu personae* que persiste mientras vive el arrendatario, fallecido el accedente queda extinguido el derecho de acceso a la propiedad que al mismo pudiera corresponder por su condición de arrendatario, de modo que la declaración de tal derecho en favor del fallecido no favorece al sucesor en el arriendo de acuerdo con el artículo 79 LAR [SSTS de 14 de diciembre de 1992 (comentado por PASQUAU LIAÑO, CCJC, nº 32, 1992, p. 1.097), 7 de octubre de 1994, 30 de diciembre de 1996, 14 y 31 de marzo y 26 de junio de 1997 (RAJ 5213)]. Otra cuestión es

muerte del arrendatario, salvo en los casos de sucesión conforme al artículo 79 LAR, con un sucesor también cultivador personal en los supuestos b) y c) del artículo 1 LARH<sup>1323</sup>.

### 7.7.- Por expropiación de la finca arrendada

Según se desprende de la LEF de 16 de diciembre de 1954, la expropiación supone también la extinción del contrato de arrendamiento (artículo 1.1) y el arrendatario está legitimado para ser parte en la expropiación (artículo 4). La misma ley hace referencia a la indemnización que le corresponde (artículo 44)<sup>1324</sup>.

Por lo que respecta a los arrendamientos rústicos, los derechos del arrendatario frente al expropiante se regulan en el artículo 100 LAR<sup>1325</sup>. Además del derecho a las correspondientes indemnizaciones e importes que se contemplan en

---

que, tras suceder en el arrendamiento, se cumplan las cualidades exigidas legalmente y se ejerciten los derechos otorgados al arrendatario histórico.

PASQUAU LIAÑO, *"Comentario a la STS de 14 de diciembre de 1992"*, cit., y en *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 99, y ESTRUCH ESTRUCH, *Los derechos de adquisición preferente*, cit., p. 130, mantienen, sin embargo, que la muerte del arrendatario no supone la extinción del proceso iniciado en vida por el arrendatario para ejercitar su derecho de acceso a la propiedad, siempre que concurren en él todos los requisitos para ello.

<sup>1323</sup> El Tribunal Supremo ha sentado la doctrina "tanto con referencia a la normativa arrendaticia anterior (sentencia de 14 de abril de 1980), como a la actualmente vigente (sentencia de 27 de junio de 1995), la de que, en caso de muerte del arrendatario primitivo, no cabe legalmente la posibilidad más que de una sucesión en la relación arrendaticia", ya que "una interpretación racional del precepto del artículo 79 LAR, que regula la subrogación por causa de muerte del arrendatario, no permite la admisión de subrogaciones posteriores que, al no aparecer contempladas por el indicado precepto, no podían ser entendidas sino como una interpretación extensiva de una norma que, como limitativa de los derechos dominicales, no puede ser objeto de tal clase de interpretación" (STS de 24 de marzo de 1997). Tras la muerte del primer sucesor en la relación, el contrato se extingue y la continuación en la posesión arrendaticia será en virtud de un contrato "ex novo".

<sup>1324</sup> Artículo 1.1: "es objeto de la presente Ley la expropiación forzosa por causa de utilidad pública o interés social (...), en la que se entenderá comprendida cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueran las personas o entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio". Artículo 4: "siempre que lo soliciten, acreditando su condición debidamente, se entenderán también las diligencias, con los titulares de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, así como con los arrendatarios cuando se trate de inmuebles rústicos o urbanos. En este último caso se iniciará para cada uno de los arrendatarios el respectivo expediente incidental para fijar la indemnización que pueda corresponderle". Artículo 44: "en los casos de expropiación de fincas arrendadas, la Administración o Entidad expropiante hará efectiva al arrendatario, previa fijación por el Jurado de Expropiación, la indemnización que corresponda, aplicándose para determinar su cuantía las normas de la legislación de Arrendamientos".

<sup>1325</sup> Vid. sobre los derechos del arrendatario en la expropiación Antonio AGUNDEZ FERNANDEZ, *"La expropiación forzosa en los arrendamientos rústicos"*, REAS, nº 117, 1981, pp. 73-103.



favor del arrendatario, tiene éste, según el apartado 1.c), derecho "a exigir que la expropiación forzosa comprenda la totalidad (del derecho del arrendatario) cuando la conservación de arrendamiento sobre la parte de la finca no expropiada resulte antieconómica para el arrendatario, aunque se redujera la renta"<sup>1326</sup>. Por tanto, siendo posible la expropiación total o parcial del derecho del arrendatario, éste puede optar entre continuar con el arriendo de la parte no afectada por la expropiación con la reducción proporcional de la renta, o solicitar la expropiación total, es decir, de los derechos inmanentes a la extinción total del contrato y no expropiación total de la finca, si la actividad agrícola sobre la finca no afectada por la expropiación no resulta rentable para el arrendatario. Si por no ser antieconómica o aun siéndolo continúa en la parte no expropiada, obviamente conserva su derecho de acceso a la propiedad sobre dicha parte.

De este modo, el artículo 100 LAR concede un tratamiento específico al problema de la expropiación de fincas rústicas arrendadas, desvinculándose de la legislación anterior donde la expropiación se consideraba únicamente como una causa de extinción total o parcial del contrato y se daba protagonismo casi exclusivamente al propietario. El arrendatario sólo tenía derecho de indemnización cuando la expropiación comprendía la totalidad de la finca, ya que en los casos de expropiación parcial su derecho se limitaba a optar entre continuar en el arrendamiento con la reducción proporcional de la renta o a pedir la rescisión del contrato.

## **7.8.- Pérdida de la condición de cultivador personal**

La LARH exige en su artículo 1.1 a los supuestos contemplados en los apartados b) y c) la cualidad de cultivador personal. Por tanto, si el arrendatario pierde esa cualidad en los arrendamientos anteriores a la publicación de la Ley de 15 de

---

<sup>1326</sup> Conforme al artículo 23 de la LEF: "cuando la expropiación implique sólo la necesidad de ocupación de una parte de finca rústica o urbana, de tal modo que a consecuencia de aquélla resulte antieconómica para el propietario la conservación de la parte de finca no expropiada, podrá éste solicitar de la Administración que dicha expropiación comprenda la totalidad de la finca (...)"; éste sólo tiene derecho a solicitar, no a exigir.

marzo de 1935 y en los anteriores al 1 de agosto de 1942 con renta no superior a 40 quintales métricos de trigo, dejan de pertenecer a la categoría de los arrendamientos rústicos históricos y pierden asimismo el derecho de acceso a la propiedad.

## **8.- Ayudas**

Para que la adquisición de la propiedad de la tierra por cualquier agricultor sea eficaz, la normativa ha de armonizarse con la institución del crédito agrario. Crédito que si bien normalmente se destina a las explotaciones en funcionamiento, aquí cumple una función tal vez más necesaria, cual es la de permitir al cultivador no propietario alcanzar la titularidad de la tierra que cultiva.

Ya a raíz de establecer el derecho de acceso a la propiedad en la LAR, y su posterior prórroga por Ley de 12 de febrero de 1987, se instituye una línea especial de ayudas para facilitar a los arrendatarios de fincas rústicas el acceso a la propiedad de las mismas mediante el ejercicio del derecho de adquisición forzosa. Su regulación se recoge en el Real Decreto de 5 de octubre de 1987, complementado por la Orden de 7 de octubre del mismo año. Se da cumplimiento al mandato del artículo 85 LAR que establece que "el Estado habilitará líneas especiales de crédito en las condiciones más favorables de las que se autoricen para el crédito oficial, a fin de facilitar a los arrendatarios el ejercicio de su derecho de acceso a la propiedad". La ayuda consiste, por un lado, en préstamos de hasta el 80% del valor de la tierra, con un plazo máximo de quince años de amortización y dos años de carencia; y, por otro lado, en subvenciones de hasta el 20% del valor de la tierra que se aplicarán a mejorar las condiciones de los préstamos y compensar el coste de los avales.

Con el mismo objetivo, la DA 2ª LARH, dejando de lado los preceptos reglamentarios anteriores, establece expresamente las líneas generales que deben regir esas ayudas: "los arrendatarios que, dentro de los dos primeros años, a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, comuniquen a la Administración competente su intención de ejercitar el derecho de acceso a la propiedad, podrán

acogerse a los beneficios y las ayudas que, a tal fin, habilitará el Estado para facilitar el ejercicio de dicho derecho, consistentes en préstamos y subvenciones. Los préstamos serán a largo plazo y bajo interés, con una carencia de tres años y un período de amortización mínimo de doce años".

Tras establecer las líneas generales de las ayudas, y debido al limitado tiempo para su solicitud (dos años), el reglamento regulador se publica sin demasiada demora. Es éste el Real Decreto de 25 de septiembre de 1992. Deroga el reglamento anterior y desarrolla una regulación más detallada del sistema de ayudas. Consisten en subvenciones directas de capital, bonificaciones en el tipo de interés de los préstamos y préstamos con tipo de interés preferencial<sup>1327</sup>. Asimismo, prevé normas sobre financiación y tramitación de las ayudas. Pueden acceder a ellas los colonos que estén en condiciones de ejercitar la facultad jurídica otorgada por la LARH y carezcan de los medios económicos necesarios para ejercitar dicha facultad.

Consciente el legislador de las dificultades que puede tener el agricultor en obtener el capital necesario para hacer frente al precio de acceso a la propiedad, recurre al mecanismo que incluso de forma natural permite la adquisición de tierras. No hay que olvidar que la necesidad de estos créditos a largo plazo y un tipo de interés reducido es común a toda la financiación de actividades agrarias no sólo de adquisición de tierras de cultivo, sino también de mejoras y renovación de las

---

<sup>1327</sup> La subvención directa se puede conceder cuando el arrendatario obtiene más del 50% de su renta anual de la actividad agraria y su explotación no supera dos unidades de trabajo-hombre al año. También se concede en el caso de un arrendatario jubilado, si un hijo trabaja con él y obtiene más del 50% de su renta anual en la explotación del padre. La cuantía máxima será del 40% del precio de la finca o fincas. Los límites del importe de la finca, sobre el que se aplica el porcentaje de subvención, son de diez millones de pesetas, si la superficie adquirida es mayor que la propiedad del arrendatario anterior a la adquisición. Si la superficie adquirida es inferior a la propiedad anterior del arrendatario, el límite será de seis millones de pesetas. Si el beneficiario no cumple los requisitos anteriores o, aún cumpliéndolos, elige una bonificación del tipo de intereses de los préstamos, le corresponderá, siempre que cumpla los requisitos indicados anteriormente, un interés del 6% si la finca está en zona desfavorecida, o del 7% si no lo está, y del 9% si no cumple los requisitos. Los beneficiarios de subvenciones directas podrán solicitar préstamos con tipo de interés preferente, aunque no bonificados, por la diferencia entre el importe subvencionado y el precio de la finca o fincas. La suma del préstamo y la subvención no podrá exceder de quince millones de pesetas. Las garantías para recibir los préstamos son hipotecarias sobre la finca o fincas que se adquieren o, en su defecto, otras garantías suficientes. El tipo de interés es preferencial y el plazo de reintegro es de quince años en total, con tres años de carencia y doce anualidades.

Conforme a ello, durante el año 1995 se pagaron 161 ayudas por un total de 203 millones de pesetas. El número de beneficiarios a los que se les realizó este pago fueron en su mayor parte, pertenecientes a Galicia y Valencia, totalizando una inversión próxima a los 160 millones de pesetas, financiadas en parte a través de préstamos preferenciales al agricultor concedidos por entidades financieras y con una subvención para reducción de intereses (datos del WEB <http://www.sederu.es/desarura/accdesru/memo.html>).

explotaciones<sup>1328</sup>. Es decir, se trata de un crédito agrario de adquisición, frente a un crédito de ejercicio que busca la financiación del ciclo productivo y un crédito de mejoramiento para realizaciones que aumenten la productividad y rentabilidad de la explotación.

## **CAPITULO V. LA COMPENSACION POR ABANDONO**

Bajo el título de "indemnización por abandono", el artículo 4 LARH, en sus apartados primero y segundo, establece que: "1. Si el arrendatario, a requerimiento del arrendador, deja las fincas libres y a disposición de éste al finalizar el año agrícola en que se extingan los contratos de arrendamiento a los que se refiere la presente Ley, o se ve privado de su explotación en virtud de expropiación forzosa, tendrá derecho a la tercera parte del valor de dichas fincas. Dicho valor se determinará conforme a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 2 de esta Ley, salvo en el caso de expropiación, que lo será el justiprecio fijado en la misma, sin perjuicio de la aplicación de las normas sobre mejoras realizadas por el arrendatario contenidas en los artículos 62 y 64 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre de Arrendamientos Rústicos.

2. Para llevar a efecto lo dispuesto en el apartado anterior, el arrendador deberá notificar fehacientemente al arrendatario, antes de que se extingan los contratos de arrendamiento, su propósito de recuperación de las fincas y el ofrecimiento de abonarle la indemnización establecida en el apartado anterior. En el caso de que el arrendatario no perciba la indemnización correspondiente antes de

---

<sup>1328</sup> ALGIBEZ CORTES, "El acceso a la propiedad", *cit.*, pp. 7-36, se refiere a establecer con carácter general el derecho de obtención de préstamos para el acceso a la propiedad de la tierra en favor de los agricultores profesionales.

En general sobre el tema, José Luis RUIZ SANCHEZ, *Crédito personal agrario y sus garantías jurídicas*, Ed. Santillana, Madrid, 1968, "Crédito agrario", RCDI, 1970, pp. 879 ss. y RGD, 1970, pp. 602 ss., 826 ss., 922 ss., y "Planificación agraria", RCDI, 1971, pp. 273 ss.; Fidel COBOS SANTOS, "Préstamos a los agricultores para la adquisición de tierras", Boletín del Colegio de Registradores, 1970, pp. 175 ss.; VILLARES PICO, "La reforma agraria y el crédito hipotecario", RCDI, 1974, pp. 611 ss.; BALLARIN MARCIAL, *Estudios, cit.*, pp. 781-790; SANZ JARQUE, *Derecho agrario, cit.*, pp. 568-588; SIERRA PONCE DE LEON, *El crédito agrícola*, Ed. Ministerio de Hacienda, Madrid, 1978; Luis MARTIN-BALLESTERO HERNANDEZ, *Derecho agrario. Estudios para una introducción*, Neo ediciones, Zaragoza, 1990, pp. 187-204; SOLDEVILLA Y VILLAR, *Derecho agrario*, vol. III, parte especial 2ª, *cit.*, pp. 99-134; Francisco CORRAL DUEÑAS, "Ayer y hoy del crédito agrícola", RCDI, 1997, nº 640, pp. 961-969.

que finalice el año agrícola en el que se extingan dichos contratos, tendrá derecho a permanecer en la explotación de las fincas hasta la total percepción o consignación judicial de la cantidad que le corresponda".

La extinción del contrato de arrendamiento rústico histórico, cualquiera que sea el período durante el que se produzca, es decir, durante las prórrogas legales establecidas, tras su finalización, o en las posteriores tácitas reconducciones, da lugar a la indemnización por abandono en dos supuestos: cuando el arrendatario, a requerimiento del arrendador, deja las fincas libres y a disposición de éste al finalizar el año agrícola en que se extingan los contratos de arrendamiento a los que se refiere la ley; y cuando el arrendatario se ve privado de su explotación en virtud de expropiación forzosa.

La exposición de motivos de la ley justifica la indemnización en la misma razón de justicia distributiva alegada para el derecho de acceso a la propiedad: "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". Es una obligación de pago para el propietario, previa a la recuperación de la finca para compensar al colono, por la razón expuesta. El propietario pierde un dinero que puede invertir en la propia explotación después de recuperada.

## **1.- La compensación por abandono a requerimiento del arrendador**

### **1.1.- Fundamento**

Estamos ante una medida nueva que "supone un cierre en la protección dispensada al arrendatario, en cuanto que permite un modo privilegiado de extinción de su derecho aun en el caso de no querer o no poder ejercitar el derecho de

acceso"<sup>1329</sup>.

La novedad se deriva de la inexistencia de precedentes directos de la medida. Un antecedente próximo es el derecho de enervamiento que la Ley de 15 de julio de 1954 otorga al propietario. Este podía enervar el derecho de acceso a la propiedad del arrendatario "mediante el pago de una cantidad comprendida entre el veinticinco y el cincuenta por ciento de la suma que, en concepto de capitalización de la renta, correspondiere satisfacer al colono para ejercitar el derecho de acceso a la propiedad" (artículo 3.3). Las diferencias entre ambos derechos afectan a la actuación de las partes, el tiempo de su nacimiento, las limitaciones derivadas y la forma de determinación de la cantidad.

La semejanza proviene del propio precio del enervamiento y de la compensación por abandono. Tienen su raíz en la valoración económica que se hace del derecho arrendaticio, es decir, se reconoce que éste posee un valor económico, que se valora y se convierte en dinero, al cual tiene derecho el arrendatario<sup>1330</sup>. El derecho de compensación es, por tanto, el modo o mecanismo jurídico que protege al arrendatario histórico en el caso de que no ejercite el derecho de acceso a la propiedad. Si el arrendatario no accede a la propiedad, hay que hacer valer de algún modo el valor económico del arrendamiento histórico. Desde ese punto de vista es una norma de cierre del sistema en beneficio de los colonos que no puedan beneficiarse del régimen del acceso y su sistema valorativo, que es en principio la salida natural que busca la ley a estos arrendamientos.

En esa valoración, señala PASQUAU LIAÑO<sup>1331</sup>, se trata de "aproximar la cuantía de la compensación a la 'rebaja' que, respecto del valor en venta de la finca, supone el precio de adquisición fijado con arreglo a los criterios del artículo 2.2 de la

---

<sup>1329</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 139.

<sup>1330</sup> Según expuso OLMEDILLA, "Sobre el significado", cit., p. 434, al hablar de la patrimonialización del derecho arrendaticio en la Ley de 15 de julio de 1954, "la ley aspira, por tanto, a que, sea cual fuere el desenlace del arriendo protegido, ello se traduzca en todo caso en una adquisición patrimonial del arrendatario a percibir con cargo a la finca".

<sup>1331</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 141-142.

Ley". Señala el autor que para esa aproximación se parte del dato de que el valor en venta dobla al valor catastral, de modo que el tercio de la media entre ambos valores equivale a la diferencia entre el valor en venta y dicha media aritmética<sup>1332</sup>; a medida que la diferencia entre el valor de mercado y el valor catastral se amplía, la cantidad de la compensación por abandono decrece y el precio de adquisición será muy beneficioso, y a la inversa, si la diferencia es menor la compensación es más atractiva para el arrendatario. Con ello se consigue que "directa o indirectamente la mayor o menor actualización de los valores catastrales no dé al traste con los derechos del arrendatario".

## **1.2.- Forma del requerimiento**

El supuesto hace referencia al abandono de la explotación por el arrendatario a requerimiento del arrendador. Para ello éste debe trasladar fehacientemente a aquél, por un lado, su propósito de recuperar las fincas arrendadas y, por otro, el ofrecimiento de abonarle la indemnización legalmente establecida.

El requerimiento es una modalidad de la notificación: un acto de comunicación en orden a realizar una determinada actuación caracterizada por el hecho de cumplimentar tal actividad de inmediato en el mismo acto del requerimiento, o dentro de un plazo determinado<sup>1333</sup>. El propietario es el sujeto activo, siendo destinatario el colono.

Dicho requerimiento debe ser fehaciente, con el fin de que conste su existencia a efectos de prueba. La fehaciencia tiene su base en la fe pública otorgada por los funcionarios judiciales o extrajudiciales depositarios de la misma, la cual ampara la exactitud y autenticidad de lo expuesto en la notificación, del lugar y del tiempo a

---

<sup>1332</sup> "Por ejemplo, si la finca tiene un valor en venta de 100 y un valor catastral de 50, el precio de adquisición será 75, y la compensación sería de 25".

<sup>1333</sup> Vid. los artículos 270, 275 y 276 LEC.

través de la presunción de su correspondencia con la realidad<sup>1334</sup>.

El contenido del requerimiento ha de ser el expresado por la ley, esto es, la voluntad clara y terminante de recuperación de la finca, y el ofrecimiento de la indemnización establecida siguiendo los criterios legales.

La fijación de la indemnización, cuando no exista acuerdo entre las partes, se realiza con la intervención de las Juntas Arbitrales, a las cuales se remite el artículo 2.2 LARH. La cantidad determinada unilateralmente por el propietario y su eventual consignación carecerán de toda relevancia. No así la determinada por las Juntas Arbitrales, cuya decisión tiene, por mor de la mencionada remisión, el carácter ejecutivo que le imprime el artículo 121.4 LAR. El arrendatario puede acudir a la vía judicial para debatir la cuantía, pero no puede negarse a recibir la cantidad, siendo operativa también la consignación judicial, y dejar libre la finca arrendada<sup>1335</sup>.

### **1.3.- Vigencia temporal del derecho**

Sobre el tiempo de ejercicio, el apartado primero se refiere a dejar "las fincas libres y a disposición de éste al finalizar el año agrícola en que se extingan los contratos de arrendamiento a los que se refiere la presente Ley". En una interpretación literal se puede pensar que hay que esperar a la extinción del contrato de modo que proceda la indemnización al finalizar el año agrícola, siempre que el arrendador requiera la entrega de las fincas antes del 31 de diciembre de 1997 (artículo 2.1 LARH).

Hay que matizar primeramente, que, atendiendo a lo dispuesto en el apartado segundo, al expresar que la notificación ha de ser anterior a la extinción de los contratos de arrendamiento, habrá de interpretarse en el sentido de que deje las

---

<sup>1334</sup> Puede realizarse por conducto notarial en cualquiera de los modos previstos en el Reglamento Notarial (Decreto de 2 de junio de 1944), acto de conciliación, carta certificada, telegrama, escrito por duplicado, etc.

<sup>1335</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 147.



fincas libres al finalizar el año agrícola en el que se le requiere. Por tanto, si antes de la finalización de las prórrogas, y a requerimiento del propietario el arrendatario procede a la entrega de las fincas, tendrá el derecho a la compensación prevista<sup>1336</sup>. Lo cierto es que, en ese caso, el arrendatario ejerce su derecho de renuncia sobre el plazo que le queda hasta la extinción del contrato llegando a un acuerdo con el propietario sobre la compensación a recibir.

Ese tiempo se da también en el transcurso de la prórroga complementaria por razón de la edad del arrendatario, distinguiéndose en este punto del derecho de acceso a la propiedad que únicamente es operante durante el transcurso de la prórroga general. Lo contrario supone convertir el trato de favor establecido en el artículo 3 LARH en una desventaja. A la finalización de cualquiera de las prórrogas, el propietario puede requerir la recuperación de la finca con obligación de pagar la compensación, o puede operar la tácita reconducción.

Si durante esos períodos de prórroga el arrendatario fallece, se produce la subrogación *mortis causa* del artículo 79 LAR, y el sucesor goza de los mismos derechos que su causante, es decir, la continuación del arriendo por tácita reconducción o bien el derecho a la compensación en los términos del artículo 4 LARH. Fuera de los períodos de prórroga establecidos, finalizado el tiempo de duración de la relación, y continuando el contrato en vigencia por razón de la tácita reconducción del Código civil, parece que la subrogación *mortis causa* no es aplicable<sup>1337</sup>.

El problema que se plantea en torno a esta cuestión es si la finalización del contrato origina la pérdida de la compensación. La propia dicción legal da pie para defender que el requerimiento de dejar libres las fincas y percibir la indemnización ha de hacerse, "por supuesto, antes de que se extingan los contratos de arrendamiento"<sup>1338</sup>. Es decir, parece defender una postura contraria a que el

---

<sup>1336</sup> FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 55.

<sup>1337</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 70 y 143.

<sup>1338</sup> FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 55.

arrendatario tenga un derecho de indemnización si debe entregar las fincas, no a requerimiento del propietario, sino por la mera finalización del contrato de arrendamiento. De ser así, le basta al propietario, para evitar el pago de la compensación, con dejar extinguir la última prórroga sin el requerimiento de abandono, dar por subsistente por tácita reconducción el nuevo contrato durante un año agrícola más, y recuperar la finca posteriormente<sup>1339</sup>.

Por ello, otro sector doctrinal<sup>1340</sup> defiende que el derecho de compensación nace con la extinción del contrato como pago del derecho de arrendamiento. Mientras no se extinga definitivamente el contrato, incluidas las tácitas reconducciones, el propietario sólo puede recuperar la finca mediante el pago de la compensación. Mientras tanto el arrendatario permanecerá en la finca hasta el requerimiento del propietario de dejar a su disposición la finca al término del año agrícola en curso y la satisfacción íntegra de la indemnización.

La defensa de la no aplicación de la sucesión *mortis causa* en las tácitas reconducciones y el mantenimiento del derecho de compensación a favor del arrendatario histórico se basa en la finalidad de evitar una extinción traumática de estos arrendamientos: si no se accede a la propiedad, y finalizadas las prórrogas legales, el arrendamiento se mantiene bajo el régimen del Código civil o, si el propietario quiere recuperar la finca antes de la muerte del arrendatario, debe pagar la compensación por abandono. Todo ello sin perjuicio de un acuerdo entre las partes que dé salida al conflicto de intereses y de la concurrencia de alguna causa de extinción del arrendamiento<sup>1341</sup>.

#### 1.4.- Cuantía

---

<sup>1339</sup> Resultaría paradójico que la obligación de indemnizar del propietario estuviera a merced de un requisito que deba ser cumplimentado por el propio obligado. Se trata de una deficiente redacción que plantea cuestiones no resueltas por la ley y, por razones temporales, no planteadas aún ante los Tribunales (NAVARRO DELAGE, "Ante la proximidad", *cit.*, p. 4).

<sup>1340</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, *cit.*, pp. 141 y 143; NAVARRO DELAGE, "Ante la proximidad", *cit.*, p. 4.

<sup>1341</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, *cit.*, p. 143.

La norma establece como cuantía, para los dos supuestos, la tercera parte del valor de las fincas. Pero articula para cada caso un sistema distinto de fijación del valor de las fincas sobre el que se calcula esa tercera parte.

Siguiendo lo manifestado en la exposición de motivos, en el caso de que "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", esto es, "la 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". Conforme a ello, indica el artículo 4 LARH que "dicho valor se determinará conforme a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 2 de esta Ley", es decir, la citada media aritmética. Por ello es aplicable en esta sede todo lo manifestado en torno al precio de adquisición en el derecho de acceso a la propiedad, tanto en torno al cálculo del precio como del procedimiento para su determinación. Conviene recalcar únicamente que aquí no se plantea el problema de si para determinar el valor en venta hay que tomar en consideración la existencia de un arrendamiento sobre la finca, pues éste ya se habrá extinguido. En el caso de abandono antes de la finalización de la prórroga legal, ya se ha indicado que en realidad es fruto del acuerdo entre ambas partes donde prevalece su voluntad.

FONSECA GONZALEZ critica tal mecanismo, por cuanto "se prescinde totalmente de la renta que abona el arrendatario lo que no parece justo en términos comparativos, y dando igual tratamiento a todos sin atender a las concretas condiciones del arriendo, sin influencia alguna tampoco de las mejoras en el aumento del valor que van por un lado a repercutir en el tercio que recibe y según el artículo 63 de la Ley 83/1980 al mayor valor que por causa de dichas mejoras tenga la finca o bien el coste actual que supondría la realización de las que todavía subsistan en el estado en que se encuentren"<sup>1342</sup>.

---

<sup>1342</sup> FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 56-57.

Este tema de las mejoras ha de ser objeto de matización pues, al contrario de lo que sucede en el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad, los intereses de ambas partes se invierten en orden a su introducción o exclusión en la cuantía: al propietario le interesa excluir las mejoras, ya que cuanto menor sea el precio de adquisición menor es la compensación a pagar, y al arrendatario, por contra, le interesa su inclusión. Procede aquí también apreciar las mejoras computables en la determinación del valor en venta de la finca distinguiéndolas de aquéllas que deben ser abonadas aparte en la liquidación del arrendamiento. Para ello, tenemos que diferenciar las mejoras introducidas por el arrendador de las introducidas por el arrendatario<sup>1343</sup>.

En el primer caso, cuando las mejoras útiles las haya introducido el arrendador, hay que ver si por ello elevó o no la renta (artículo 58.2 LAR). En los casos de elevación consiguiente de la renta, la mejora debe ser valorada para la determinación del valor en venta de la finca. Ello porque el propietario, al liberar su dominio del arrendamiento, adquiere dicha mejora para su propio patrimonio, y porque con la elevación de la renta compensó las ventajas que supuso la mejora para el arrendatario. Es como si la mejora estuviese desde antes de la celebración del contrato y por tanto se hubiese tenido en cuenta en el valor de la finca. En cambio, si no hubo incremento de renta, el coste de la mejora debe ser descontado ya que lo contrario significa que el arrendatario se beneficia de una inversión efectuada por el propietario. Lo deducible es el coste económico que supuso la mejora, y no el plusvalor sobre la finca, ya que es regla general de la compensación de mejoras, siempre que no sea perjudicial para el vencedor en la posesión, contemplar la mejora desde la perspectiva del importe de lo gastado. La cuestión es si la disminución del coste ha de aplicarse sobre el valor en venta del bien (primer factor de la fórmula), o sobre el precio de adquisición (la media aritmética). Parece razonable que si el arrendatario ha disfrutado de las mejoras sin incremento de renta, su derecho de compensación se vea también reducido, por lo que es coherente deducir el coste del precio de adquisición para que la compensación disminuya también respecto de dicho

---

<sup>1343</sup> Siguiendo a PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 144-146.

coste, que afecta sólo en un tercio del mismo. Si se redujera del valor en venta, y no del precio de adquisición, la reducción afecta al precio de adquisición (a la media aritmética), lo cual no parece ser acorde con la finalidad de la rebaja. No hay que olvidar que esas mejoras, en el caso de acceso a la propiedad del arrendatario, deben ser abonadas por éste a aquél descontándolas del precio de adquisición, por lo cual, siendo una cantidad que en su caso debía abonar el colono del precio base, es lógico que su derecho de compensación en un tercio del precio de adquisición se vea reducido también en el mismo tercio.

Para el segundo caso, cuando las mejoras útiles las introduce el arrendatario, el propio artículo 4 LARH separa la compensación por abandono de la debida por las mejoras introducidas por el colono. Preceptúa que la determinación del valor de la compensación se realiza "sin perjuicio de la aplicación de las normas sobre mejoras realizadas por el arrendatario contenidas en los artículos 62 y 64 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos". Hay que matizar que, si bien la redacción del segundo inciso del artículo 4.1 LARH, donde se enmarca el precepto transcrito, puede hacer pensar que se refiere únicamente al caso de la expropiación, la compatibilidad de la compensación y el abono íntegro de los gastos y mejoras al arrendatario va referida a toda la oración, es decir, a la expropiación y a todos los casos en que proceda la compensación por abandono. Lo contrario significa un enriquecimiento injusto o sin causa del propietario<sup>1344</sup>. Es decir, si el derecho de compensación tiene su fundamento en el principio de justicia distributiva por el que se valora el incremento que el cultivo y el trabajo del arrendatario ha añadido a la finca, que es lo que ha ponderado el legislador en el precio de adquisición de la finca y en el derecho de compensación, las mejoras útiles introducidas por el arrendatario tienen un tratamiento separado y son compatibles con la compensación por abandono, ya que esas mejoras atienden a una inversión real del colono que implica una transformación de la actividad productiva.

Si las mejoras útiles realizadas por el

---

<sup>1344</sup> En este sentido PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 145.

arrendatario se abonan por separado, es obvio que deben excluirse del valor en venta de la finca para obtener el precio de adquisición sobre el cual se halla la cuantía de la compensación. Lo contrario, es decir, computar las mejoras del arrendatario en el valor de la finca, llevaría a una doble computación y a un beneficio excesivo del colono. Lo que procede es valorar la finca con la mejora incluida (valor en venta) y disminuir de ese valor el coste actualizado de la mejora o el incremento de valor debido a la mejora, siendo una opción del arrendatario en aplicación del artículo 62 LAR. Sobre el resultado se obtendrá el precio de adquisición y la cuantía de la compensación. El propietario debe pagar esa cuantía de compensación más la cantidad que en concepto de mejora se redujo del valor en venta.

### **1.5.- El pago de la compensación y el derecho de permanencia en la explotación hasta la percepción de la misma**

Del inciso segundo del artículo 4.2 LARH se extrae que el abono de la cantidad compensatoria es condición necesaria para que el arrendatario abandone el arrendamiento. Establece el precepto que "en el caso de que el arrendatario no perciba la indemnización correspondiente antes de que finalice el año agrícola en el que se extingan dichos contratos, tendrá derecho a permanecer en la explotación de las fincas hasta la total percepción o consignación judicial de la cantidad que le corresponda". La ley quiere que el pago sea previo al lanzamiento del arrendatario, lo cual es coherente con la finalidad perseguida de evitar una extinción traumática de la relación arrendaticia histórica.

Para ello establece el legislador la cautela de que mientras no se realice el pago tenga el arrendatario un derecho de permanencia en la explotación hasta la percepción o consignación de la cantidad debida. Es una medida de protección favorable al arrendatario para el cobro de su derecho de compensación; una especial garantía del cobro que conviene no confundirla con el derecho de retención. La ley no faculta únicamente a la retención de la finca, sino que habla de permanencia en la explotación, es decir, de continuación en el arrendamiento hasta que se proceda al pago. De ello se deriva que, lo que extingue el contrato no es la notificación

fehaciente a la que alude el artículo 4.2 LARH, sino el pago o consignación de lo debido en concepto de compensación<sup>1345</sup>.

Estando ante un supuesto de perduración y permanencia de la relación arrendaticia, se ha recogido ya esta situación en el apartado relativo a la duración del contrato como un supuesto de continuación del mismo. El contrato sigue en vigor hasta que se extinga con la realización del pago. Por lo tanto, aun finalizadas las prórrogas legales, el contrato sigue vigente en virtud de las tácitas reconducciones del Código civil cuya regulación es la aplicable a la relación<sup>1346</sup>.

Mientras perdure tal situación de continuación del arrendamiento sometido a la normativa común del Código civil hasta el pago de la compensación, el arrendamiento puede extinguirse también por las causas comunes contempladas en el artículo 1.569 CC, incluida la falta de pago de la renta. La extinción de la relación arrendaticia por cualquiera de estas otras causas afecta al derecho de permanencia del arrendatario pero no al derecho de compensación. Desaparece la garantía especial del pago de la compensación (el derecho de permanencia), pero el derecho de indemnización pervive como un derecho de crédito frente al propietario recuperante, eso sí, sin ninguna otra garantía especial<sup>1347</sup>.

En dicha situación también es posible la enajenación de la finca por el propietario a un tercero. Si previamente a la enajenación no se produce el

---

<sup>1345</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 146-147.

<sup>1346</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 147-148.

Por contra, NAVARRO DELAGE, *"Ante la proximidad"*, cit., p. 4, da por extinguido el contrato, por lo que el arrendatario no debe satisfacer renta al arrendador que requiere la recuperación y no procede al pago de la indemnización antes de finalizar el año agrícola en curso; la permanencia es una facultad legal de presión al propietario para que cumpla con su obligación indemnizatoria.

<sup>1347</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 148, señala que "no cabe calificar el derecho a la compensación por abandono como un crédito privilegiado. La analogía con el artículo 64 de la LAR ('el arrendatario tendrá respecto de las cantidades que haya de pagarle el arrendador, los mismos privilegios y garantías que el acreedor refaccionario') está vedada, no sólo por el estricto principio de legalidad imperante en materia de privilegios (artículo 1925 CC), sino porque no existe identidad de razón entre ambos preceptos, pues no pueden equipararse las mejoras (que comportan un concreto incremento de valor de la finca medible económicamente y debida a una inversión -de capital o de trabajo- efectuada por el arrendatario) con la difusa 'aportación al actual valor de las fincas arrendadas' del arrendatario y sus ascendientes, que fundamenta el derecho de compensación. Se trata, pues, de un crédito quirografario u ordinario".

requerimiento de abandono, el derecho de compensación y el derecho de permanencia tienen trascendencia real frente al nuevo adquirente, ya que son derechos de carácter legal, con la publicidad inherente derivada de ese carácter, ejercitables frente al propietario requirente del abandono: el enajenante transmite una finca arrendada y sometida todavía a las disposiciones de la LARH en lo que le afecten. Si el propietario requiere de abandono al arrendatario y con posterioridad enajena la finca, el colono dispone de una acción personal contra el enajenante, ya que el crédito ha nacido contra este requirente. En este caso se plantea la cuestión de si el arrendatario puede oponer al nuevo adquirente el derecho de permanencia en la explotación. Al convertirse el derecho de compensación en un derecho frente al requirente, la garantía de su pago, el derecho de permanencia, parece que no puede oponerse al nuevo adquirente si éste hace uso de la facultad del artículo 1.571 CC (la máxima "venta quita renta"), pero limitado únicamente a los casos en que el nuevo adquirente sea de buena fe y haya adquirido la finca a título oneroso<sup>1348</sup>.

Una vez efectuado el pago y extinguido el arrendamiento, el propietario puede disponer libremente de la finca sin limitación especial alguna.

## **2.- La compensación por expropiación forzosa**

Cuando por una expropiación forzosa se vea privado el arrendatario de la explotación, tiene el derecho a la indemnización o justiprecio fijado por los criterios legales establecidos al efecto en el artículo 100.1 LAR y que debe pagar el

---

<sup>1348</sup> En este sentido PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 148-149. Señala el autor que "la jurisprudencia ha consolidado una errónea doctrina según la cual 'cualquier subadquirente a título particular queda vinculado por los pactos que, referidos al derecho transmitido, hubiese concertado su causahabiente' (cfr. SS. de 14 de mayo de 1928, 25 febrero 1984 y, más recientemente, SS. de 24 de octubre de 1990 -muy acertadamente comentada y criticada por GAVIDIA SANCHEZ, en CCJC, nº 24, pgs. 1115 y ss.-, 18 de noviembre de 1991 y 8 de mayo de 1992). En todos los casos dilucidados en estas sentencias se trataba, o bien de pactos de 'trascendencia real' (la cual, por sí misma, justificaba la oponibilidad a terceros), o de adquirentes a título gratuito (en el caso de la sentencia de 18 noviembre 1991) o de mala fe (S. 24 octubre 1990). Una lectura 'correctora' de dicha doctrina jurisprudencial puede restituirle su coherencia: el subadquirente quedará vinculado cuando, a) el pacto tenga trascendencia real y no sea de aplicación el artículo 32 de la Ley Hipotecaria; b) el adquirente lo sea a título gratuito, o c) el adquirente sea de mala fe, es decir, conozca o haya debido conocer que su adquisición perjudica el derecho del tercero. Como el arrendamiento sometido al Código Civil y no inscrito tiene naturaleza personal, por ello me parece que (sólo) el comprador de buena fe puede acudir al artículo 1571".



expropiante. El justiprecio se compone del "derecho al importe de una renta actual actualizada y además al de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para la expiración del período mínimo o el de la prórroga legal en que se halle", "al importe de lo que el arrendador deba por mejoras", "al importe de las cosechas pendientes que pierda con la expropiación", "a la indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arrendamiento sea uno de los elementos integrantes", "a la indemnización que comporte el cambio de residencia" y "al premio de afección". Añade el apartado 2 que "el expropiante descontará al arrendador del justo precio lo que haya de pagarse al arrendatario por gastos y mejoras cuyo importe corresponda abonar al arrendador".

Para atender al problema de las expropiaciones parciales establece el citado artículo, en su apartado c), que el arrendatario tiene derecho frente al expropiante "a exigir que la expropiación forzosa comprenda la totalidad cuando la conservación del arrendamiento sobre la parte de la finca no expropiada resulte antieconómica para el arrendatario, aunque se redujera la renta". Por tanto, en principio el arrendatario afectado por una expropiación parcial tiene los derechos indemnizatorios establecidos conforme a los criterios citados, a los cuales se añade el derecho de poder solicitar que comprenda la totalidad de la finca cuando el ejercicio de la explotación resulte antieconómica.

Como complemento de este sistema, la LARH añade que el arrendatario rústico histórico tiene derecho además, en los casos de expropiación, a una participación en el justiprecio que corresponde a la propiedad expropiada de un tercio, con independencia del justiprecio que le corresponda en la expropiación que afecta a su derecho arrendaticio<sup>1349</sup>. Es decir, la relación surge, no entre el arrendatario y el expropiante, sino entre el propietario y el arrendatario. Dice literalmente que "si el arrendatario(...) se ve privado de su explotación en virtud de expropiación forzosa, tendrá derecho a la tercera parte del valor de dichas fincas. Dicho valor(...) en el caso de la expropiación (...) será el justiprecio fijado en la misma".

---

<sup>1349</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 149-150; FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 57.

Esta norma es una nueva confirmación de que el legislador traduce a términos económicos la aportación del arrendatario y sus ascendientes al valor de las fincas arrendadas. Viene a ser el cobro de la cantidad en metálico a cargo del propietario que, si en el caso anterior tenía su origen en el requerimiento del propio dueño, aquí tiene su origen en el acto expropiatorio. En suma, es un reparto del justiprecio de la propiedad entre el propietario y el arrendatario que origina un derecho de crédito de éste frente a aquél<sup>1350</sup>.

La norma no plantea en estos términos problemas especiales cuando la expropiación afecta a la totalidad de la explotación, en cuyo caso se establece expresamente la compensación a percibir. Pero pueden surgir dudas en torno al derecho del arrendatario sobre el justiprecio de la propiedad en los supuestos de expropiaciones parciales. La redacción de la norma es confusa. Cuando habla de privación de la explotación, parece referirse a una expropiación que bien afecta a toda la explotación, o bien es una expropiación parcial que la hace antieconómica. Pero cuando el precepto se refiere al valor de "dichas fincas", puede entenderse que contempla la posibilidad de una expropiación parcial que afecta a determinadas fincas únicamente.

Tomando como vía interpretativa lo dispuesto en el apartado c) del artículo 100.1 LAR, FONSECA GONZALEZ<sup>1351</sup> defiende que cuando la expropiación afecte a una porción de la finca, es decir, sea parcial, y no haga antieconómica para el arrendatario la explotación, no parece aplicable el derecho a la indemnización establecida en la LARH. Únicamente procede tal derecho añadido de indemnización cuando la expropiación afecte a la totalidad de la finca, o siendo parcial aquella devenga antieconómica la explotación.

Tal posición es criticable si partimos de la razón que mueve a la norma, y que traída nuevamente a colación, implica que el arrendatario tiene un derecho realizable

---

<sup>1350</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 149-150.

<sup>1351</sup> FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 55-56.

económicamente sobre las fincas arrendadas. De aceptar la postura anterior, sucesivas expropiaciones parciales que hasta cierto momento no hacen antieconómica la explotación, privan al arrendatario de un valor económico que la ley le reconoce. Por ello, y por identidad de razón en la operación, parece que lo acertado es entender que el arrendatario tiene el derecho económico sobre el justiprecio de la propiedad en cualquier tipo de expropiación, sea total o parcial.

El valor de la finca a efectos de fijar la cuantía, que será la tercera parte de aquél, es, como ya se ha señalado, el justiprecio determinado en la expropiación para la propiedad. Este se fija atendiendo a los criterios de la LEF y será, previsiblemente, superior al fijado en el supuesto anterior. El tercio corresponde al valor de su potencial real, de modo que la traducción económica en principio parece favorecer al arrendatario en comparación con el derecho de compensación, que toma como base el valor de adquisición en el derecho de acceso a la propiedad.

En suma, el arrendatario percibirá en los casos de expropiación, por un lado el justiprecio que corresponda a su derecho arrendaticio, valorado conforme a los criterios del artículo 100.1 LAR, a cargo del expropiante, y por otro lado una participación de un tercio en el valor del justiprecio de la propiedad a cargo del propietario<sup>1352</sup>. Hay que indicar además, que al igual que en el supuesto del derecho de compensación por abandono, todo ello es sin perjuicio de la aplicación de las normas sobre mejoras realizadas por el arrendatario y contenidas, como ya se ha indicado, en los artículos 62 y 63 LAR.

## **CAPITULO VI. EL FUNDAMENTO DE LA NORMATIVA SOBRE LOS ARRENDAMIENTOS HISTORICOS**

---

<sup>1352</sup> FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 57, dice que más justo hubiera sido estar únicamente al justiprecio de la expropiación, pues con el sistema instaurado el arrendatario percibe una cantidad superior al justiprecio de lo que se le expropia.

## **1.- Función social del arrendamiento rústico**

La normativa sobre arrendamientos rústicos, como parte de la realidad jurídica agraria, ha de encuadrarse en la legislación agraria, adecuarse a ella y a la evolución económica y social. Dentro del bloque regulador de la materia agrícola, las normas sobre arrendamientos en general, y las que impulsan el acceso a la propiedad de los agricultores en particular, vienen determinadas igualmente por una clara actitud y decisión de las clases dirigentes. Aunar los intereses del propietario y del colono es un problema de política legislativa.

Partiendo de la premisa del carácter voluntarista que impregna el ordenamiento agrario, y regulado en el mismo el contrato de arrendamiento rústico, es una contradicción exigir que el propietario tengan que llevar el cultivo de la finca por sí. El propietario del suelo con destino rústico no tiene ningún deber genérico de cultivo. Lo relevante para la función social de la propiedad es el cumplimiento objetivo del fin que el bien tiene asignado, siendo secundaria la titularidad subjetiva que lo lleve a cabo. El propietario puede hacer uso del instrumento contractual para que la finca cumpla los objetivos que socialmente se marcan al suelo rústico. De este modo, cumple su función social la propiedad de la tierra integrada en el tráfico económico y jurídico de modo inmediato o mediato mediante el arrendamiento a través de la actividad de otra persona, situación dominical por lo menos tan protegible como la derivada de la in explotación de las fincas, que en suma equivale a una utilización no acorde con la naturaleza de las mismas y de la propiedad. Esa cesión de tierras para la explotación se deriva de la confluencia de intereses comunes compartidos entre el propietario y el arrendatario. Aunque aquél no cultive la finca directamente, no queda indiferente ante el tratamiento y destino agrario que se dé al objeto de su propiedad<sup>1353</sup>.

---

<sup>1353</sup> Este planteamiento que atiende más al objeto que al sujeto, es decir, que pone el acento no en los sujetos intervinientes en el negocio sino en la propia tierra e interés de la agricultura, que es lo que interesa a la sociedad, es expuesto, en las primeras décadas del presente siglo, por Salvador REPRESA MARAZUELA, *El problema agrario (su solución)*, Tipografía de Senén Martín, Avila, 1923, pp. 112-127. Sobre el propietario y el colono señala que "uno y otro tienen un ideal común: sacar de la tierra el lucro máximo(...). La sociedad, pues, y con la sociedad la humanidad toda, es la que sufre las consecuencias aciagas de una mecánica del arriendo que permite a propietarios y colonos, al contratar, olvidar que la tierra existe, por y para que la humanidad viva y pueda cumplir el fin para el que fue creado. Y para esta vida y para el cumplimiento de este fin, es imprescindible, según ya dijimos,

Es evidente que, celebrado un contrato de arrendamiento rústico, el arrendatario desarrolla la actividad agraria y sólo en él puede admitirse la condición de explotador de la finca. La obligación para el arrendatario de explotar la finca deriva no sólo del contrato sino también de la misma posesión<sup>1354</sup>. La imputación jurídica que, en su caso, implica la función social que debe cumplir la propiedad afecta, no sólo al propietario, sino también a cualquier titular del goce, que no siempre coincide con el titular dominical, como en el caso del arrendamiento.

En suma, el derecho arrendaticio tiene una dimensión social por la cual debe atender a un logro social. Y aunque la función social sólo se predique del derecho de propiedad, núcleo y base del régimen jurídico de las cosas, las reflexiones sobre ella son extrapolables a cualquier otro derecho subjetivo patrimonial, ya que la propiedad es el eje de actuación sobre los bienes y reflejo, por tanto, del equilibrio que debe hallarse en las relaciones entre el interés particular y el interés público. En este sentido, el fin social que cumple el arrendamiento no es más que la plasmación de la función social de la propiedad en cuanto permite la accesibilidad al disfrute económico de los bienes que ha de derivarse del ejercicio dominical. Hablar de la función social de la propiedad a través del arrendamiento puede equipararse a la función social del propio arrendamiento.

En cuanto se relaciona directamente con la cuestión de la tenencia de la tierra, la legislación especial de arrendamientos rústicos se utiliza como instrumento de

---

que el suelo sea usado de conformidad con su naturaleza (...). Que cultive la tierra el dueño, o que la cultive el colono, es indiferente, siempre que la cultive bien(...). Hay que abrir la inteligencia a todo progreso y proclamar la legitimidad racional del título de propietario que, por no querer o no poder, cede el uso de sus propiedades a terceras personas para que éstas las cultiven(...). El daño viene, en la materia de que tratamos, no nos cansaremos de repetirlo, de que la tierra no se use, o se use irracionalmente, jamás de que la use el propietario u otro por cesión de éste". Desde esa óptica preconiza, por ser compatible con ese planteamiento objetivista, una normativa del arriendo rústico basada en la regulación de la renta, duración mínima y prórrogas, derecho de retracto, regulación de las mejoras, restricción de las causas de desahucio.

<sup>1354</sup> HERNANDEZ GIL, *La función social de la posesión*, cit., p. 174, dice que "la función social (de la propiedad) abarca la gestión económica, la explotación; consiguientemente, se extiende a cuantas personas y situaciones resultan comprendidas en esos conceptos, o sea no sólo al propietario, aunque éste siempre experimente, de un modo directo o indirecto, los efectos de la función".

reforma agraria<sup>1355</sup> y planificación de la agricultura. La regulación del contrato de arrendamiento rústico ha de estar al servicio de cualquier política agraria y de la comunidad, básicamente para movilizar la tierra y mejorar las estructuras agrarias. Se trata de responder a la distribución de la propiedad del suelo al ser éste uno de los problemas básicos de la organización del Estado. La tierra cultivable, como elemento necesario para la producción, también requiere de una adecuada distribución. Las medidas de reforma agraria pasan por la regulación del régimen de los contratos agrarios, ya que éstos crean situaciones que en ciertas circunstancias han servido de base para una distribución de la tenencia y la propiedad fundiaria. En ese sentido actúan las leyes que regulan los contratos de arrendamiento rústico. De este modo, la función social de la propiedad agraria facilita el acceso de los trabajadores del campo a la explotación y en definitiva a la empresa, esto es, el acceso al disfrute de una finca ajena para el desarrollo de la actividad agraria que garantice la difusión del beneficio social derivado de la explotación, y que posteriormente puede facilitar el acceso a la misma propiedad de la tierra.

La vigente LAR tiene su raíz en los principios de política agraria establecidos en los Pactos de la Moncloa. Esos principios se sustentan por un lado en la ordenación de la producción y los precios, y por otro lado en las estructuras productivas. Como un instrumento de reforma de éstas últimas se enmarca a la regulación de los arrendamientos rústicos. Los objetivos que se persiguen son: posibilitar al agricultor la explotación de tierras sin tener que pagar el precio de la propiedad; proteger la actividad agraria del profesional de la agricultura; y otorgar estabilidad a través del sistema de prórrogas facultativas y el contrato de larga duración. Pero la principal preocupación por la reforma se plasma en los derechos otorgados al colono en virtud de los cuales puede acceder a la propiedad<sup>1356</sup>.

Luego, el cuadro de medidas diseñado en la LAR atiende a la función que debe desempeñar el contrato: exigencia de la profesionalidad al arrendatario;

---

<sup>1355</sup> Hay que recordar que la LAR de 1935 se define dentro de un clima de debate en torno a la reforma agraria y como complemento de la propia Ley de Reforma Agraria.

<sup>1356</sup> BALLARIN MARCIAL, "*La nueva Ley*", *cit.*, p. 11.

limitaciones a la superficie que puede ser tomada en arriendo; promoción de las mejoras susceptibles de aumentar la capacidad productiva; y equilibrio de los intereses de las partes mediante un plazo mínimo de duración y estabilización de la renta. Dentro de las medidas de carácter social-agrario, y con espíritu reformista, se recoge facilitar el acceso de los campesinos y clases modestas a la propiedad de la tierra. En definitiva, se imponen limitaciones legales tendentes a proteger a los arrendatarios, impulsando su permanencia y facilitando el acceso a la propiedad de la finca trabajada<sup>1357</sup>.

Actualmente, la reforma operada a través de la LMEA persigue dinamizar los mercados de la tierra para que muchas explotaciones, de dimensión insuficiente que condicionan su viabilidad futura, se consoliden con el acceso a la tierra. Señala su exposición de motivos que "se pretende superar la rigidez actual del mercado mediante la modificación de los plazos y prórrogas previstos". La medida principal consiste en reducir la duración mínima de los arrendamientos para incrementar la oferta de tierras a arrendar y crear un mercado más ágil y abierto. Se busca que el arrendamiento sea un instrumento jurídico válido para que las explotaciones con problemas estructurales puedan acceder a las fincas necesarias para su perduración.

### **1.1.- Aspecto económico**

La LAR carece de una exposición de motivos que nos dé una orientación inicial del espíritu y finalidad de sus normas. Sin embargo en la de su proyecto se enumeran las siguientes razones de carácter económico: conseguir la movilización de la tierra; aumentar la productividad del suelo y del sector agrario; y hacer posible el más eficaz aprovechamiento de los recursos de cultivo disponibles.

---

<sup>1357</sup> Antonio AGUNDEZ FERNANDEZ, "Anotaciones a la Ley de arrendamientos rústicos", Poder Judicial, nº 3, 1982, pp. 27-28, indica que "el contrato de arrendamiento rústico se configura como instrumento de la reforma agraria, en conexión con leyes especiales de la política agraria y con coordinadas de apoyo para la reforma, como la organización empresarial en la definición del contrato, la estabilidad del cultivador, el acceso a la propiedad y la recuperación de la posesión por el propietario para la explotación por titularidad plena. Se configura además como un contrato para la empresa agraria porque el arrendatario ha de tener la calificación de profesional de la agricultura".

Aceptando la compatibilidad entre los intereses del propietario de la tierra y los intereses de los arrendatarios, el fin económico se cumple desde que cada parte se enriquece por la utilidad que le reporta el negocio jurídico: renta para el propietario y aprovechamiento de la utilidad de la cosa para el arrendatario. El contrato de arrendamiento contribuye a una mejor distribución y aprovechamiento de la utilidad de los bienes sobre los que recae y determina la inversión de capitales. Esa es su principal trascendencia económica<sup>1358</sup>.

En la agricultura tradicional puede decirse que, en realidad, la tierra era un instrumento de trabajo más que un instrumento de obtención de renta. Por ello, una corriente de pensamiento ha sostenido que el arrendamiento es un funesto sistema de llevanza de la tierra y debe ser eliminado de raíz por resultar inadecuado<sup>1359</sup>.

Sin embargo, el conflicto de intereses ya no es entre propiedad y trabajo, propio de una agricultura de subsistencia, sino entre propiedad y empresa (actividad agraria), desde la perspectiva del principio de paridad (artículo 130.1 CE)<sup>1360</sup>, toda vez que se ha cambiado la forma de concebir la actividad agraria. La agricultura moderna no se centra en torno al eje de la propiedad agraria, sino de la actividad, explotación y empresa agraria. El bien jurídico protegido es la actividad agraria como actividad empresarial. Se disocia lo que es la propiedad del suelo de lo que es la actividad agraria, y muestra de ello es el artículo 1 LAR que habla de cesión temporal de fincas "para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal". La legislación arrendaticia está en función de la empresa. Esta no es la finalidad del contrato, no es un elemento externo, sino que se encuentra dentro de la propia estructura del contrato: es un elemento esencial, pues con la ejecución del contrato surge o se conserva la empresa agraria. El arrendatario es titular de una explotación, de una entidad productiva

---

<sup>1358</sup> En este sentido, Ramón FERRAN POCH, *"La muerte del arrendamiento urbano"*, ADC, 1955, p. 875, considera "precisada la función social del contrato de arrendamiento como fórmula jurídica de contenido económico concebida para la obtención del mejor uso y disfrute de los bienes existentes y la creación de nuevos elementos de riqueza por quienes cuentan con los capitales necesarios para producirlos".

<sup>1359</sup> LAMO DE ESPINOSA, periódico *Hermandad*, 1 de julio de 1950, citado por PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, cit., p. 28.

<sup>1360</sup> MOZOS, *"La nueva Ley"*, cit., p. 100.



creada por el trabajo de aquél, y en esa explotación el contrato de arrendamiento no es más que uno de los varios elementos necesarios para el desarrollo de la actividad agraria<sup>1361</sup>.

Aceptado el contrato de arrendamiento rústico por el ordenamiento y la disociación inherente entre la propiedad y la actividad agraria, toda reforma de estructuras debe tener en cuenta la realidad y las posibilidades del mecanismo jurídico del arrendamiento, ya que la normativa arrendaticia pretende impulsar a los que se presentan en el tráfico como verdaderos agricultores frente a unos propietarios que se reputan inactivos. Ciertamente, importa menos quién es el propietario y más cómo se usa la tierra. La finca es el instrumento o base de la explotación agrícola, elemento necesario para el desarrollo de la actividad. Por lo tanto, la función del contrato de arrendamiento es crear y en su caso ayudar a mantener explotaciones basadas en el disfrute de una finca ajena, permitir el acceso del agricultor al instrumento de trabajo mediante el que realizar su actividad agraria. Es un contrato para la actividad y no para el mero disfrute de la finca.

Esta idea late en el espíritu de la LMEA, en cuanto considera al arrendamiento como instrumento fundamental para la reestructuración de las unidades productivas. El contrato de arrendamiento se concibe como una regulación de las estructuras agrarias. Tanto de la estructura objetiva, tendente a conseguir fincas suficientes y rentables, aunque no de la propiedad en sí, a la cual desde el punto de vista objetivo se destinan las medidas de defensa de la unidad agraria; como de la estructura dinámica, encaminada a la protección de la titularidad jurídica de la explotación agrícola y la defensa de la estabilidad jurídica y económica. Por ello, la justificación social del acceso a la empresa y a la propiedad se halla en la adecuación de los

---

<sup>1361</sup> Entender que el contrato de arrendamiento es un contrato para organizar una empresa es una concepción tradicional (BALLARIN MARCIAL, *Estudios*, cit., pp. 619-647 y 663-706).

VATTIER FUENZALIDA, "La duración y la renta", cit., pp. 671-672, dice que la ley configura el contrato de arrendamiento "como un verdadero contrato agrario, esto es, como un contrato que se caracteriza, ante todo, por la causa, en la que destaca la existencia de un nexo funcional entre la titularidad del arrendatario y el ejercicio de la empresa agraria. Se trata, según esto, de un contrato que atribuye al arrendatario una titularidad bastante, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la misma, para llevar a cabo de forma organizada y profesional o, al menos, estable, una o varias actividades agrarias típicas en la finca objeto del mismo". En el mismo sentido Agustín LUNA SERRANO, *El Proyecto de Ley sobre arrendamientos rústicos*, Ed. Instituto de Estudios Económicos, Madrid, 1980, p. 1.

medios a los fines previstos. Siendo un instrumento para el ejercicio de la actividad agraria, el contrato de arrendamiento ha de ser un medio para que el titular tenga mecanismos para la mayor estabilidad posible con un plazo mínimo de duración y llegar a ser titular de la propia empresa agraria, incluido, en su caso, el dominio de la tierra.

En primer lugar, para impulsar la modernización y mejora de las estructuras agrarias, es un instrumento basado en la profesionalidad. Se persigue constituir el mayor número de explotaciones viables para el desarrollo de una verdadera agricultura de mercado dirigida al consumo y aumentar la movilidad de las tierras. En segundo lugar, siendo menos económico el cultivo de carácter transitorio, la estabilidad y seguridad, para la constante actividad económica que se desarrolla en la finca, son fundamentales en la producción y mejora rentables<sup>1362</sup>. Para ello, se insta la duración mínima del contrato, que limita la libertad del propietario de recuperar la finca y acentúa la facultad de los colonos de optar entre continuar la explotación o dejar libres las fincas. En tercer lugar, se prevén mecanismos o medios para fijar un sistema justo de rentas para que la utilidad del negocio jurídico mantenga el interés de ambas partes. Por último, se contemplan mecanismos para llegar a la propiedad de la empresa agraria. Al quedar la tensión de la iniciativa claramente en

---

<sup>1362</sup> MOZOS, *"La nueva ley"*, cit., pp. 100-102, dice que "técnicamente, el arrendamiento rústico tiene que ser un contrato de larga duración porque se trata de un 'contrato para la empresa'; por el contrario, y por ello mismo, no está justificado, como tal arrendamiento rústico, el contrato de uso y disfrute sobre unas tierras marginales sobre las que no se puede fundar o constituir, sin (o con) ayuda de otras que ya posea el arrendatario, una explotación agrícola".

El citado autor, *"Presupuestos para una reforma"*, cit., p. 53, nota 18, sostiene que "en el contrato agrario, el centro de gravedad ha dejado de ser el uso y disfrute de tierra ajena, mediante precio o equivalente, para serlo la 'empresa', o si se prefiere la 'actividad' empresarial del arrendatario, por eso se dice con toda exactitud, como viene repitiendo la doctrina italiana, que el contrato agrario es un contrato 'para' la empresa (...). Ahora bien, esto no quita para que, dada la realidad jurídica española, el 'Derecho agrario' pueda concebirse como Derecho de la empresa agraria, pues esta referencia aparece todavía más como una 'meta' ideal que como un 'método' operativo, en el sentido de idea central en torno a la cual deba desarrollarse un 'sistema', en la certeza de que para llegar a ello hay que quemar una serie de etapas que, en otros ordenamientos, han sido superadas o que no necesitan serlo. La diferencia más importante es de 'infraestructuras', por eso el Derecho agrario español necesita de una base más amplia y más confusa, sigue siendo sobre todo 'Derecho de reforma' y, por ello, hay que poner el énfasis en temas que la elaboración dogmática, en otras partes, ya ha dejado atrás. Volviendo al tema del 'contrato agrario' sucede lo mismo, una cosa es el argumento en línea de principios y otra la abigarrada y proteica realidad jurídica y, así, mientras en el ordenamiento jurídico italiano se puede poner en relación 'contrato' y 'empresa' para hablar de la 'causa' del contrato agrario y la evolución legislativa ha acentuado una fuerte tipificación, vislumbrándose una cierta unidad en la categoría (...), en el Derecho español, al ser los presupuestos de la realidad jurídica diferentes y al mantenerse varios tipos de contratos agrarios, la cuestión ya no puede plantearse en términos idénticos, salvo que habláramos de una 'causa genérica' de los contratos agrarios, que se compagina muy poco con la estricta función de este concepto legal".

manos del arrendatario, y para impulsarla, se establecen medios para el acceso a la propiedad<sup>1363</sup>.

El reflejo en la normativa especial del contrato de arrendamiento rústico de la profesionalización y el acceso a la propiedad del agricultor pone de relieve que la normativa se configura como un mecanismo para lograr la estabilidad de la relación jurídico-agraria dentro de la política de reformismo agrario y la difusión de la propiedad<sup>1364</sup>.

Para esa aspiración, es el aspecto social el que delimita los arrendatarios protegidos por la legislación especial y marcadamente más protegidos por su consideración de históricos.

## **1.2.- Aspecto social**

Todas las figuras jurídicas tienen un objetivo social en cuanto tratan de equilibrar intereses de las relaciones humanas. Incluso ante una oposición del interés particular con el social, nadie duda ya de la preeminencia de éste último sobre aquél. En el contrato de arrendamiento rústico, el interés proteccionista de una de las partes ha sido el medio elegido para cumplir finalidades sociales más amplias. La legislación de arrendamientos rústicos presenta, junto al aspecto específicamente contractual dedicado a regular la relación, un aspecto social que se manifiesta principalmente en medidas protectoras del arrendatario sometido a la normativa especial.

La exposición de motivos del proyecto de LAR propugna como razones de carácter social: seleccionar en cada momento al empresario más idóneo para el cultivo; procurar el acceso a la propiedad a los arrendatarios para mantener su estabilidad y satisfacer el anhelo de todo agricultor de adquirir el dominio de la tierra

---

<sup>1363</sup> CORRAL DUEÑAS, *"La nueva Ley"*, cit., p. 615, afirma que "el arrendatario tiene unos derechos que prácticamente consumen el contenido económico de la finca; pero aspira a conseguir el techo del contenido jurídico, o sea el dominio".

<sup>1364</sup> SANZ JARQUE, *Derecho agrario*, cit., pp. 317-327, y *Derecho agrario. General, autonómico y comunitario*, vol. I, Ed. Reus, Madrid, 1985, p. 101.

que cultiva; y mejorar el nivel de vida de los campesinos modestos mediante el incremento en sus explotaciones hasta alcanzar el grado de rentabilidad que las haga verdaderamente viables.

La búsqueda del empresario más idóneo requiere que el arrendatario reúna cierta condición: ser profesional de la agricultura o cultivador personal<sup>1365</sup>. Por ello, la resolución del contrato por pérdida de la condición de profesional de la agricultura tiene su fundamento en el interés social<sup>1366</sup>.

La política proteccionista del arrendatario se manifiesta a través de mecanismos de estabilidad: la duración mínima, las prórrogas y los mecanismos de acceso a la propiedad del arrendatario.

Las prórrogas se otorgan por una razón sociológica de mantener cultivadores efectivos de la tierra. Siguiendo las pautas que marca la Constitución en apoyo de la producción y del empleo (artículos 35, 38 y 40 CE) es posible defender la constitucionalidad de las medidas favorables al mantenimiento de la explotación económica o actividad empresarial ya establecida, es decir, favorecer la estabilidad a través de las prórrogas. Sin embargo, se da preferencia al propietario cuando sea de igual categoría profesional que el arrendatario. Por ello, cede ante el derecho de recuperación del propietario cuando se funda en una razón económica o de cultivo directo (sociológicamente interesa más el cultivo de la finca por su propietario)<sup>1367</sup>. El

---

<sup>1365</sup> Se ha aludido en apartados anteriores a los antecedentes de estos conceptos y que son el cultivador directo y cultivador directo y personal, con especial protección entre éstos a los de cuantía reducida (renta inferior de cuarenta quintales métricos de trigo).

<sup>1366</sup> FONSECA GONZALEZ, *"El cultivador personal"*, cit., p. 546: el interés social va "dirigido fundamentalmente a que el sector agrario sea productivo y a que los recursos del mismo sean debidamente aprovechados lo que impone la profesionalización de las actividades agrarias, ya que es evidente que en muchos casos se hallan infraaprovechadas, por falta de dedicación de los titulares, situaciones que no deben tener el beneficio de las prórrogas ni dejarlas a la iniciativa de que el arrendador ejercite las acciones que los artículos 75 y 76 le conceden"

<sup>1367</sup> Ramón FERRAN POCH, *"La 'declaración de aprovechamiento más beneficioso para la economía nacional' en la legislación de arrendamientos rústicos"*, ADC, 1951, p. 1.048, opina que "la facultad de prórroga concedida al arrendatario responde evidentemente a la necesidad más sociológica que económica de asentamiento de los poseedores efectivos de las tierras en las zonas por ellos trabajadas. La facultad concedida al arrendador de poder dar por finalizado el contrato 'antes de la expiración del término contractual o de la prórroga en curso' obedece, en cambio, a la existencia de unos fines político-administrativos de contenido preponderantemente económico, por tender a estimular al arrendador a la inversión de sus capitales en mejoras que se consideran favorables para la realización del plan económico del Ministerio de Agricultura. Una y otra disposición tienen, sin embargo, la común característica de sacrificar un derecho subjetivo particular y privado en aras del bien común (...). La identidad del

propietario tiene la facultad de recuperación de la finca para la explotación directa (artículo 26 LAR), esto es, la ley da preferencia a la empresa con propiedad sobre los medios de producción frente a la creada por medio de contrato.

Respecto de las medidas para acceder a la propiedad<sup>1368</sup>, son un aspecto complementario del económico de favorecer la estabilidad de la producción, que se traducen en un interés social de convertir al cultivador en propietario de la tierra (base de la explotación) al objeto de repartir la riqueza y crear el mayor número posible de propietarios (base de la paz social). Los beneficios derivados de la protección al arrendatario han de tener algún influjo o valor para la sociedad. Este valor social no es otro que la extensión de la propiedad mediante fórmulas que conviertan a los arrendatarios en propietarios de las fincas que trabajan.

En esta protección del arrendatario, la cuestión es decidir el alcance de la actividad del arrendatario-explotador que justifique las medidas protectoras. Por ello, ha de exigirse que la explotación constituya una entidad sustantiva y suficiente para excluir del ámbito protector a la agricultura meramente marginal. El tratamiento específico que merece la actividad agrícola real no puede amparar situaciones injustas como la del arrendatario dedicado a actividades ajenas a la agricultura<sup>1369</sup>.

---

fundamento jurídico de una y otra excepción a las normales consecuencias contractuales tiene a nuestro entender decisiva importancia para la recta formulación del concepto 'de lo social' en la legislación de Arrendamientos Rústicos. Este ha sido frecuentemente confundido con una supuesta tendencia de esta legislación a favorecer al arrendatario a expensas de los derechos e intereses del arrendador, cuando lo cierto es que la Ley social atiende preferentemente a la protección de unos intereses de orden público y general que ninguna relación pueden tener con un criterio de sistemática parcialidad en favor de uno de los sujetos de la relación obligacional. El principio contenido en el art. 7º de la Ley de 23 de julio de 1942 en favor del arrendador (derecho de recuperación del propietario para aprovechamientos más beneficiosos para la economía nacional) constituye en este sentido un rotundo argumento contra esta equivocada tesis y pone de relieve que las limitaciones al principio de la autonomía de la voluntad en la contratación dejarían de tener carácter jurídico y repugnarían a la esencia misma del Derecho si se crearan exclusivamente en beneficio de una determinada clase y al margen de la directa y exclusiva consideración a unos intereses sociales colectivos. Este precepto prueba 'positivamente' que la circunstancia de que sean precisamente los arrendatarios los generalmente favorecidos por el acotamiento del principio de autonomía de la voluntad sólo permite inducir que las más de las veces merecen más protección los intereses particulares de éstos, en razón de su mera coincidencia de hecho con los intereses sociales nacionales que la ley quiere amparar".

<sup>1368</sup> AGUNDEZ FERNANDEZ, "Anotaciones", *cit.*, p. 28, señala que "directriz principal, prioritaria, de toda reforma agraria es facilitar al arrendatario la adquisición dominical de la finca, sea por libre convenio con el dueño, sea ejerciendo los derechos de tanteo y retracto frente a terceros compradores, ya por expropiación forzosa o bien mediante forzosa adquisición".

<sup>1369</sup> MOZOS, *Estudios (segunda serie)*, *cit.*, pp. 130 y 146, 150 y 169, requiere para la protección de los arrendamientos una sustantividad funcional, excluyendo de ella a las denominadas parcelas marginales. Cree

### 1.2.1.- La protección del pequeño arrendatario

Hasta la vigente LAR, el aspecto social ha estado representado por el tono proteccionista de la clase social encarnada por los modestos arrendatarios. La protección legal se reconoce y actúa sobre las personas, pues se pretende proteger a un determinado tipo de arrendatario englobado en una situación sociológica especial, en un *status* que condiciona y predetermina un régimen especial<sup>1370</sup>. Este aspecto social únicamente cede ante el aspecto económico más beneficioso para la economía general<sup>1371</sup>. Los motivos económicos se sitúan por encima de las normas inspiradas en motivos sociales, al estimarse que aquél es un interés social superior lo cual significa dar preferencia a la libre iniciativa de los particulares dentro de la economía de mercado.

Con el desarrollo legislativo de la posguerra se introduce la diferenciación de contratos por conceptos de cultivador, cuantía de la renta y antigüedad que hace del contrato de arrendamiento rústico un instrumento que desarrolla, desde un punto de vista social, una política de protección al pequeño arrendatario<sup>1372</sup>. Según indica el preámbulo de la Ley de 23 de julio de 1942, se protege al pequeño arrendatario para quien la tierra es "el único instrumento de trabajo que absorbe su actividad y la de sus familiares".

---

además que en las zonas con un elevado grado de industrialización, los arriendos de reducida cuantía debieran quedar regulados por los criterios del Código civil, a salvo siempre el pequeño arrendamiento que es complementario de una explotación agraria; estima que se deben "eliminar como arrendamientos rústicos aquellos que sólo sirven para fundar una actividad puramente marginal del titular de la explotación y por donde (...) se ha llegado a situaciones auténticamente injustas al proteger a unos arrendatarios que se dedican a otras actividades distintas de las agrarias (...). La dificultad está en elegir el criterio discriminador, que debe establecerse por el volumen del aprovechamiento y por la actividad real del titular".

<sup>1370</sup> RODRIGUEZ Y VAZQUEZ DE PRADA, *"El contrato de arrendamiento"*, cit., pp. 1.080-1.086.

<sup>1371</sup> La Ley 23 de julio de 1942 establece que "en todos los contratos de arrendamiento, cuando el arrendador se proponga edificar, establecer instalaciones industriales o nuevos cultivos o aprovechamientos forestales o de otra especie, que se consideren más beneficiosos para la economía nacional que los existentes, podrá dar por finalizado el arriendo antes de la terminación del plazo contractual o de la prórroga en curso" (artículo 7).

<sup>1372</sup> HERNANDEZ GIL, *La función social de la posesión*, cit., pp. 189-190, manifiesta que "la protección no recae sobre el arrendamiento en su conjunto, como relación obligacional, sino sobre la posición de arrendatario; dentro de ésta lo que la determina es la situación de posesión, Y estrictamente, no cualquier forma de poseer, sino aquella que se traduzca en el cultivo directo y personal".

La doctrina justifica la protección en consideración a que el cultivo de las tierras ha sido la profesión y soporte de vida de la familia del arrendatario. No se protege al modesto cultivador, sino a aquél para quien la tierra que lleva en cultivo constituye su instrumento principal de trabajo<sup>1373</sup>. Por ello, ese acento en que el instrumento de trabajo absorba la actividad del arrendatario para ser protegido ha de ser matizado en el sentido de negar la protección al colono cuya actividad en la finca es de simple entretenimiento o fuente de lucro, en lugar de servir al verdadero sostenimiento de su familia, siempre que la tierra represente un valor decisivo en su economía<sup>1374</sup>.

---

<sup>1373</sup> SOTO NIETO, "En torno a la Ley de 15 de julio de 1954". *cit.*, p. 162, justifica la protección dispensada en la Ley de 1954 a los arrendamientos concertados antes del 1 de agosto de 1942 "en consideración al tiempo que llevan los colonos en el disfrute de la finca, a que el cultivo de las mismas ha constituido para ellos profesión o dedicación permanente durante quince o veinte años, soporte económico de la familia que se ha constituido, desarrollado y permanecido sobre esa base del laboreo agrícola".

En el mismo sentido RODRIGUEZ SOLANO, "Arrendamientos privilegiados", *cit.*, p. 408, afirma que "la finalidad que persiguió el legislador al crear la figura jurídica del arrendatario protegido no fué meramente la de favorecer al modesto cultivador, como cree GARCIA ROYO, o evitar que éste pase a engrosar en proletariado campesino al privarle de sus tierras, según dice BALLARIN, sino más bien el de ayudar al que con su esfuerzo personal cultiva fincas pequeñas (RODRIGUEZ JURADO), o sea al que utilice éstas como instrumento de trabajo, como se hace resaltar en el Preámbulo de la Ley de 1942, por estimarse que esta forma de explotación es la más apta para la producción nacional (CAMON AZNAR), por realizarse las operaciones agrícolas con mayor interés (FERRAN), aun cuando algun comentarista, como GARCIA ISIDRO, opine que con ello sólo se consigue en algunos casos mantener en la tierra a una serie de desgraciados que apenas obtienen lo necesario para subsistir, sin que se logre la obtención de una cosecha regular".

<sup>1374</sup> BALLARIN MARCIAL, "Sobre el concepto", *cit.*, pp. 292-293: "las normas de los arrendamientos protegidos deben ser encuadradas en ese sistema unitario. Ahora bien, si se protege mediante la prórroga forzosa a los comerciantes o artesanos que sólo accidentalmente cultivan, que sólo obtienen de la tierra un complemento de sus ingresos, se perjudica indirectamente a los verdaderos agricultores, creadores de empresas productivas. En principio, pues, debe negarse la protección legal a aquel tipo de arrendatarios que no agoten toda o la mayor parte de su actividad en el cultivo. Sin embargo, la realidad social es compleja. En muchas ocasiones ese trozo de tierra es un huerto que representa una ayuda importante en la economía doméstica de un jornalero u obrero industrial. En estos casos parece fuerte negar la prórroga y demás beneficios. Otras hipótesis se presentan más claras; la del que utiliza la tierra con fines de cultivo ciertamente, pero de carácter recreativo. Igual que la ley de arrendamientos urbanos ha negado su protección en estos casos, la ley de arrendamientos rústicos no debe amparar a ese tipo extraño, pero posible, de cultivador.

La solución de estos problemas podría estar en un criterio de límite. De la misma manera que el legislador ha establecido el de los 40 quintales para proteger tan sólo a la pequeña empresa verdaderamente 'pequeña', debe buscarse también en estos casos de actividades concurrentes con la agraria algún límite que separe los casos dignos de protección de los que no la merezcan.

Si para fijar el límite de los 40 quintales se han de tener en cuenta desde ahora las demás tierras cultivadas en propiedad, ¿por qué no han de computarse asimismo los ingresos que de negocios o de industrias, propiedad del arrendatario, se deriven a su favor? Verdaderamente, la discriminación se impone, si quiere salvarse el espíritu de la ley de 1942, que es el de proteger nada más que a las clases modestas de cultivadores. Yo creo que podría tenerse en cuenta lo siguiente: cuando aún no agotándose la tierra toda o la mayor parte de su actividad, se trate de un cultivador que carezca de otros ingresos (piénsese en el paro total o en el estacional que se da en alguna de nuestras regiones agrícolas) hay que estimarlo arrendatario protegido. Cuando la tierra arrendada proporcione al cultivador -que tenga otro empleo- unos ingresos que sean considerables en relación con su salario (caso del obrero agrícola o industrial), el juez deberá estimarlo incluido en la misma protección.

Cuando se trate de un cultivador que obtenga fuera de la tierra ingresos de importancia superiores a los que puede obtener el arrendatario con renta de 40 quintales. Es decir, cuando la finca arrendada sea objeto de simple entretenimiento o fuente de lucro, en lugar de servir al sostenimiento de la familia del cultivador, deberá

Desde esa perspectiva, la política legislativa desarrollada tras la posguerra civil no ha sido nada realista, por lo cual ha merecido la crítica de la doctrina<sup>1375</sup>. Es cierto que protegiendo al cultivador personal y directo se consigue que los arrendatarios mantengan por lo menos en activo los recursos, pero a la par no se incentivan otras líneas que favorezcan las mejoras útiles, que en definitiva son verdaderas inversiones y muestra del efectivo y viable trabajo realizado.

Actualmente en la LAR de 1980 existe una tendencia a desproteger al pequeño arrendatario rústico (antiguo cultivador directo y personal y actual cultivador personal), el cual se considera una figura prescindible<sup>1376</sup>. Sin embargo, sigue vigente la figura del cultivador personal equiparado al profesional de la agricultura, y sigue manifestándose una defensa del pequeño cultivador a través del límite del artículo 97

---

negarse el favor legal.

Los criterios caducados no pueden servir más que como orientación del criterio del Juez al que corresponde en definitiva resolver si el arrendatario merece o no protección considerando lo que la tierra representa para él. En fin, también este punto debería ser aclarado en la próxima reforma".

<sup>1375</sup> Ante este fenómeno, VALLET DE GOYTISOLO, *"El espíritu del Derecho foral español y los problemas agrarios de hoy"*, ADC, 1965, p. 218, se pregunta: "¿qué adelantaremos asentando nuevos colonos o haciendo que accedan a la propiedad los arrendatarios, si la disminución de los precios de los productos agrícolas llega a hacer insostenible la explotación y los obliga a abandonar las tierras y a engrosar el proletariado urbano?".

Por su parte, MOZOS, *"La nueva Ley"*, cit., p. 103, piensa que "como legislación social, socializaba a medias y siempre a costa de los demás, cuando el pequeño propietario es tan digno de protección como el arrendatario, que no siempre es tan modesto. Además, estaba pensada para resolver, en muchos casos, un problema laboral encubierto, y siempre, desde el prisma de una agricultura de subsistencia, trataba de resolver los posibles conflictos de intereses con un planteamiento demagógico y muy poco sincero de la realidad". En *Estudios*, cit., p. 271, dice que "la protección al cultivador directo y aun al cultivador directo y personal no siempre resuelven un conflicto en interés de la agricultura, sino simplemente en favor del cultivador".

Tras la Ley de 23 de julio de 1942, OGAYAR AYLLON, *"Las nuevas orientaciones"*, cit., pp. 257 y 261, opina que al arrendatario "por 'snobismo' se le considera la parte más débil del contrato, cuando la realidad actual es lo contrario".

Agustín LUNA SERRANO y Pedro FERNANDEZ-BOADO, *"Método y posibilidades de una planificación agraria en España"*, RCDI, 1964, pp. 85-86, sostienen que "no deja de llamar la atención que el legislador haya dispensado una protección tan radical -sin duda aconsejada por razones políticas de emergencia- a la situación creada por el contrato de arrendamiento, que se caracteriza, dentro del Derecho agrario, por ser un contrato conmutativo y por traspasar la empresa agraria de la persona del propietario a la persona del cultivador, disociando así los intereses de uno y otro. Lo cierto es que el legislador, sin valorar estos caracteres ha centrado casi toda su política agraria en el arrendamiento rústico, creyendo resolver así las cuestiones de nuestra agricultura, cuando el arrendamiento, con parecer y ser tan importante, representa sólo un aspecto del complejo problema agrario español".

<sup>1376</sup> VATTIER FUENZALIDA, *"Comentario a la STS de 12 de noviembre de 1984"*, cit., p. 2.158, considera el pequeño arrendatario "como una situación a extinguir, como una figura condenada a desaparecer (...). El centro de la nueva ley, basada en un espíritu reformista y empresarial, se ha desplazado, pues, del arrendatario rústico pequeño al mediano o grande. Aunque esta orientación concuerda con la que impera en el Derecho de la Comunidad Económica Europea (...), nuestro legislador de 1980 debió prever medidas de estímulo a los arrendatarios pequeños para que, conforme a dicha orientación, o abandonen la actividad agrícola o la ejerzan de forma colectiva agrupados en cooperativas o bajo instrumentos de asociación propios de la agricultura".



LAR por el cual el arrendatario que sea propietario de 20 hectáreas en regadío y de 200 en secano no puede ejercitar los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente regulados en la LAR.

Por ello, sobre todo en relación a la agricultura de la cornisa cantábrica, se critica a la LAR: su aplicación a las pequeñas parcelas marginales sin viabilidad económica y en el umbral de la mera subsistencia; no establecer normas especiales para las fincas destinadas a aprovechamiento ganadero, distinto del agrícola; y no tener en cuenta las circunstancias especiales que pueden concurrir en el propietario-arrendador, pues tan merecedor de protección es el pequeño propietario como el pequeño arrendatario<sup>1377</sup>.

### 1.2.2.- El fenómeno de la agricultura a tiempo parcial

Si el Derecho agrario se concibe principalmente como el Derecho de la empresa agraria, esto es, actividad económica cualificada sobre un conjunto de bienes y derechos (la explotación agrícola) organizados profesionalmente bajo una titularidad para el desarrollo de la actividad agraria, asumiendo los riesgos de la misma, en su desarrollo se exige economicidad, organicidad y profesionalidad. Estos requisitos son discutibles en el caso de la práctica de la agricultura a tiempo parcial donde es compatible el trabajo de la tierra con el trabajo industrial, comercial o liberal.

Es conocido desde hace muchos años el fenómeno de explotaciones agrarias a las que su titular dedica únicamente una parte de su tiempo por tener aquél otra dedicación preferente, de modo que la actividad agraria no es la principal<sup>1378</sup>. Las

---

<sup>1377</sup> Fernando José LORENZO MERINO, "La vigencia temporal del arrendamiento rústico: su incidencia en Galicia", RGLJ, t. 258, 1985, pp. 370-382, realiza estas críticas en atención a las peculiares características del suelo de Galicia.

<sup>1378</sup> Rafael DAL-RE TENREIRO, "La agricultura a tiempo parcial. La actividad compartida y el empleo", REAS, nº 107, 1979, pp. 39 ss.; Eladio ARNALTE ALEGRE, *Agricultura a tiempo parcial en el País Valenciano. Naturaleza y efectos del fenómeno en el regadío litoral*, Ed. Ministerio de Agricultura, Madrid, 1980; Cristina BLASCO VIZCAINO, "Agricultura a tiempo parcial en España: su valoración", REAS, nº 106, 1979, pp. 101-120 y *La agricultura a tiempo parcial. El caso de la provincia de Málaga*, Universidad de Sevilla, 1980; Miren ETXEZARRETA, *La agricultura insuficiente*, Ed. MAPA, Madrid, 1985; Jesús CRUZ VILLALON y otros, "La agricultura a tiempo parcial como

razones de tal fenómeno son variadas: defectos estructurales de la explotación que condicionan su rentabilidad y que impiden considerar la tierra como objeto de actividad profesional; falta de profesionalidad del sujeto en razón de circunstancias personales; inadaptación a los mercados cada vez más competitivos; alejamiento de la actividad agraria derivado de otras ocupaciones; vuelta a la naturaleza del hombre urbano mediante la agricultura de ocio<sup>1379</sup>. Surgen o se mantienen así explotaciones agrarias que difieren de otras por la dedicación del titular y también por la asunción de riesgos en el ejercicio de la actividad, ya que puede fijar con mayor flexibilidad los precios de sus productos, las pérdidas no afectan a su economía y no tiene que costearse el régimen de la seguridad social con la actividad agraria.

La función de este tipo de agricultura y su eventual protección ha de ser obra de una profunda y meditada decisión. Hay que partir de que su desarrollo es ya inevitable. Aunque pueda verse como una actividad marginal, afecta a un gran número de explotaciones, y no ya como una fase intermedia hacia el abandono de la explotación, sino como un elemento estructural de las mismas, es decir, como forma de organización destinada a perdurar.

En conjunto ofrece aspectos positivos a tener en cuenta: representa una actividad refugio en situaciones de crisis económica a personas sin una especial capacitación profesional; contribuye a la producción especializada de ciertos cultivos, aunque en muchos casos éstos se orienten al mercado residualmente; puede jugar un papel importante en la conservación del hábitat cumpliendo su función ecológica; y conlleva el mantenimiento de la población en los medios rurales, sobre todo en las zonas menos favorecidas. Sin embargo, impulsar una agricultura basada en la afición puede ir, en primer lugar, en contra de los intereses de los agricultores profesionales al plantearse problemas de competencia con el verdadero profesional; en segundo

---

*sistema de vida en el medio rural andaluz*", REAS, nº 138, 1986, pp. 121 ss.; Francesc HERNANDEZ SANCHO, "La agricultura a tiempo parcial en la Comunidad Valenciana: una aproximación metodológica", REAS, nº 159, 1992, pp. 189 ss.; Ana OLAIZOLA TOLOSANA y Emilio MANRIQUE PERSIVA, "Estrategia de adaptación de pequeñas explotaciones en el marco de la PAC. La agricultura a tiempo parcial en un área de montaña", REAS, nº 161, 1992, pp. 99-122; Manuela CASTILLO QUERO, "La agricultura a tiempo parcial en España. Aproximación a los factores diferenciadores del fenómeno en cada región", REEA, nº 170, 1994, pp. 47-77.

<sup>1379</sup> Gerardo MUÑOZ DE DIOS, "Fincas rústicas y parcelas urbanizadas a efectos de agricultura-ocio", La Ley 1982-1, pp. 732-738.

lugar, en detrimento de los suelos cultivables en el mercado de tierras al ser un factor restrictivo de la oferta de la misma; y en tercer lugar, en contra de la preservación medioambiental siempre que la explotación intensiva de las pequeñas unidades lleve al uso de tecnologías químicas; además, no es el mejor sistema para impulsar la eficiencia en la producción y el desarrollo estructural<sup>1380</sup>. Por otro lado, la falta de una verdadera profesionalización en la agricultura a tiempo parcial puede dificultar la instauración de un modo de vida realmente asentado en el ámbito rural por la vía de legitimar un modo familiar y un modo campesino de vida.

En el tipo de agricultura practicada a tiempo parcial el trabajo agrícola se concibe como algo inherente a un tipo de vivienda especial, y al cual tienden muchas personas: tener una vivienda con tierras para practicar una agricultura más de ocio que de mercado, lo que implica de por sí dar una mayor prevalencia a la vivienda que a la explotación. Ello debe ser tenido también en cuenta por la normativa arrendaticia, ya que en el arrendamiento rústico se ceden tierras para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, y, en su caso, las edificaciones y la vivienda aparecen como elementos accesorios (artículo 2.2 LAR).

En la LMEA, como contrapuesto al agricultor a título principal, se ha establecido el concepto de agricultor a tiempo parcial: "la persona física que siendo titular de una explotación agraria, dedica a actividades agrarias en la misma, no menos de la quinta parte ni más de la mitad de su tiempo total de trabajo" (artículo 2.9). Es decir, aquél que dedica entre un veinte y un cincuenta por ciento de su tiempo de trabajo total a actividades agrarias. Pero, tras definirlo, no se establece ningún régimen propio, ni parece previsible que de momento se concedan ayudas en su favor.

---

<sup>1380</sup> Es éste el problema principal que halla en la agricultura de tiempo parcial Luis V. BARCELO, *"El ciclo histórico del proteccionismo agrario"*, REAS, nº 155, 1991, pp. 155-159: "El agricultor pequeño, a tiempo parcial (ATP), que utiliza principalmente su trabajo en la explotación intensifica enormemente el uso de la tierra con tecnologías químicas (fertilizantes y productos fitosanitarios). Además, en la ATP está desnaturalizado el modo de producción campesino, puesto que en ella el agricultor igual trabaja en la propia explotación como se contrata fuera de ella, como contrata a otros (inmigrantes a menudo) en su propia explotación". Como solución a las deficiencias estructurales plantea la reducción del número de explotaciones y de población activa agraria y que aumente el tamaño de las explotaciones y la ratio tierra/trabajo.

## **2.- La justificación del tratamiento diferenciado de los arrendamientos rústicos históricos dentro de la normativa especial**

La normativa arrendaticia, en cuanto legislación especial, debe buscar verdaderos objetivos que justifiquen su existencia. El fin de la legislación arrendaticia, dentro de un marco de reforma agraria y de estructuras, debe predicarse de todo el conjunto. Por ello, en principio la solución puntual a unos problemas específicos dentro del propio ámbito especial es un planteamiento poco recomendable. Sin embargo, la evolución del contrato de arrendamiento rústico crea una inercia que lleva a buscar soluciones técnicas a problemas creados por una determinada política de actuación en la materia. La ley, de pretensión generalizadora, encuentra en su aplicación singularidades sociológicas para las cuales ofrece soluciones que tal vez no respondan a los criterios económicos generales. En esta línea se aboga por prescindir de figuras que tiendan a proteger situaciones concretas, pues tales discriminaciones complican la regulación y distorsionan la función del contrato<sup>1381</sup>.

Pero es de recalcar que el legislador en esta materia ha desarrollado una legislación social avanzada, y más aún, ha dado muestras de su aplicación de forma decidida. Lo paradójico es comprobar que tal vez esa legislación social haya estado fuera de lugar en algunos aspectos. Supone en muchos casos el mantenimiento de una agricultura tradicional no modernizada, ni adecuada a la transformación de la agricultura hacia la comercialización necesaria dentro de la economía de mercado<sup>1382</sup>.

---

<sup>1381</sup> CUESTA SAENZ, "*Vicisitudes actuales*", cit., p. 442, manifiesta que, "en efecto, la experiencia demuestra que se da lugar a la búsqueda de las situaciones más protegidas, que, paradójicamente, son las menos deseables desde el punto de vista de la política agrícola".

<sup>1382</sup> En este sentido, MOZOS, "*La nueva Ley*", cit., p. 107, achaca al legislador no tener en cuenta que la LAR puede ser un instrumento de "reforma de estructuras" y sin embargo descuida el tema de la "dimensión mínima" de la finca rústica; "debiera de haber sido una preocupación del legislador pues son muchas las 'parcelas marginales', cedidas en arrendamiento, de difícil recuperación para el propietario, y que constituyen un obstáculo serio para que la agricultura española recobre unas tierras que se hallan, casi siempre, infrautilizadas"; al respecto señala que "en algunas regiones, como en Asturias, Santander, Vizcaya, la situación es grave, pues son arrendatarios protegidos y se las arreglarán para seguirlo siendo, personas que trabajan en la industria o en los servicios y tienen una actividad complementaria con la utilización de tales parcelas, lo que no encuentra justificación alguna".

La LAR fue muy proclive a la política social<sup>1383</sup> y la LMEA, con la nueva orientación introducida en la regulación de los arrendamientos rústicos, ha venido a cerrar un ciclo histórico ya agotado. El peso de los arrendamientos ha variado notablemente y se ha desplazado hacia nuevos derroteros, conforme a la nueva tendencia económica de liberalización de mercados. Si la legislación arrendaticia de corte social dio con el tono apropiado ante el desentonado Derecho común vigente<sup>1384</sup>, actualmente la regulación ha vuelto a desentonarse y encuentra el tono adecuado en una nueva aproximación a los criterios del Derecho común; es, por tanto, un nuevo ajuste del tono que exige la realidad.

El mantenimiento de los contratos protegidos e históricos no responde al criterio de la función que debe cumplir el arrendamiento sino únicamente al mantenimiento de la paz social. Esa ha sido, ciertamente, la tendencia de la política agraria en los países industrializados: subsidiar la inactividad de los agricultores profesionales para garantizar la paz social. En esta clave se encuentran las medidas especiales que resuelven situaciones de tenencia de la tierra protegidas por la propia ley y que plasman la idea de facilitar el acceso a la propiedad a los tenedores de la tierra en los supuestos de los arrendamientos históricos y de compensarles, en su caso, el abandono de las fincas. En ese sentido, la LARH, como continuadora de una anacrónica política de protección (causa), ha llevado hasta sus últimos extremos la idea del acceso a la propiedad como salida social más coherente con la línea

---

<sup>1383</sup> Adrián CELAYA IBARRA, *"El 'porqué' y el 'hasta cuándo' de las leyes arrendaticias"*, Prétor, 1965, pp. 813-828, para delimitar el fundamento de la protección ofrecida por las leyes arrendaticias anteriores a las vigentes, establece que el problema del arrendamiento viene determinado por dos factores. El primero es la insuficiencia de la doctrina clásica de la propiedad y de la autonomía de la voluntad para regular equitativamente el contrato de arrendamiento. Respecto de la crisis de la doctrina sobre la propiedad cabe sentar que la propiedad sin posesión no merece tantos respetos como la propiedad unida a la posesión directa; en la alternativa entre propiedad y trabajo, se justifica la preeminencia del trabajo al ser algo personal, instrumento de vida, y el valor jurídico de persona debe prevalecer sobre el valor cosa. Respecto de la crisis del principio de autonomía de la voluntad concluye que frente a la concepción individualista del contrato, la concepción social exige que el contrato obligue en la medida a que alcanza la confianza de la otra parte en la declaración y que no sean siempre obligatorios en todo aquello a que la voluntad contractual se extiende, limitaciones de la libertad que respondan a una auténtica necesidad social y que no desequilibren las prestaciones de las partes. El segundo factor es el incremento incesante en la sociedad moderna de las necesidades que los contratos de arrendamientos atienden. Pero sucede que la propia protección otorgada a los arrendatarios se vuelve en contra del arrendamiento, ya que se constituyen sobre situaciones existentes pero no se crean nuevos arrendamientos. A partir de esta realidad, propone como bases de una reforma, de una buena ordenación arrendaticia justa, dos directrices básicas: la prórroga forzosa del contrato y la elevación razonable de las rentas.

<sup>1384</sup> CASTRO BRAVO, "El Derecho Agrario en España", *cit.*, p. 390.

normativa abierta y seguida durante tantos años (finalidad). El arrendamiento rústico persigue la defensa de los trabajadores del campo y se halla al servicio de la reforma agraria. Tutela intereses de una cierta clase de arrendatarios que interesa integrar en el *status* de propietario. De este modo, se persigue redistribuir el bien sobre el que recae el derecho (la finca rústica arrendada) dentro del sistema de propiedad de modo que la pertenencia de ese bien se traslade de un sujeto (el propietario) a otro (el arrendatario) cuya posición se entiende que es digna de protección por razones sociales. Es, por lo tanto, un eficaz instrumento jurídico de la reforma agraria en el sentido clásico de su acepción.

Lógicamente, ante normas reformadoras de la propiedad, cabe alegar el criterio de la seguridad jurídica, por suponer una modificación de un importante pilar del orden social. Por ello, hay que conjugar la normativa con la justicia social y buscar, a la hora de coordinar la propiedad con el interés social, el equilibrio entre la seguridad y la justicia social.

En un plano abstracto, es difícil desarrollar la base de este tratamiento diferenciado de los arrendamientos rústicos históricos: cual es su función o interés social. Ello se debe a la fuerte carga del componente social de su origen y su dependencia de una realidad muy concreta y transitoria. El arrendatario histórico es beneficiario de una especial protección en virtud de una normativa complementaria. Son una excepción, tanto el derecho de acceso a la propiedad, como instrumento que facilita la transferencia de la propiedad al cultivador o explotador de la tierra, respecto de las normas generales sobre adquisición de la propiedad, como el derecho de compensación respecto a la liquidación general tras la finalización del contrato.

Este tratamiento especial no atenta contra el principio de igualdad. El Tribunal Constitucional, pronunciándose sobre el tratamiento privilegiado de los cultivadores personales en la LAR, señala que "la extensión de una norma favorable a los cultivadores, y no a otros arrendatarios, con lo que esto significa de reducción de los intereses de unos propietarios y no de otros, son tratamientos distintos para situaciones distintas. Una norma que dé soluciones diferentes para situaciones que son objetivamente distintas no puede calificarse, en modo alguno, de atentatoria al

principio de igualdad, sino más bien conforme con las exigencias sustanciales valoradas por el legislador"<sup>1385</sup>.

El régimen excepcional, según la jurisprudencia, se basa en una de las causas justificativas de la privación de bienes y derechos que recoge el artículo 33.3 CE: el interés social. El Tribunal Supremo se ha planteado la duda respecto de la constitucionalidad del derecho de acceso a la propiedad, pero sus consideraciones pueden extenderse a la justificación de todo el régimen legal de tales arrendamientos. Así, se ha señalado, al analizar la naturaleza del derecho de acceso a la propiedad, cómo diversos pronunciamientos han sostenido que su naturaleza es semejante o próxima a la expropiación forzosa con causa justificativa en un interés social. La adquisición del arrendatario tiene su causa en el interés social, por lo que respeta y se adecua a la garantía que prevé el artículo 33 CE<sup>1386</sup>. Sin embargo, no hay que confundirla con la expropiación<sup>1387</sup>.

---

<sup>1385</sup> STC de 4 de marzo de 1982 (FJ 6). CANO MATA, *"Comentario a la STC de 4 de marzo de 1982"*, cit., *passim*. Doctrina consolidada posteriormente, y reiterada recientemente por la STC de 17 de marzo de 1994 (FJ 9º y 10º; Rafael COLINA GAREA, *"Comentario a la STC de 17 de marzo de 1994"*, CCJC, nº 35, 1994, pp. 737 ss.): "la sujeción de los referidos contratos a distintas regulaciones legislativas ni obedece a las circunstancias personales o sociales de los propietarios que los han celebrado, sino al cambio normativo producido en la materia arrendaticia, ni genera otra diferenciación que la derivada de la sucesión de leyes en el tiempo (...). La igualdad ante la ley proclamada en el artículo 14 de la Constitución no impide que, a través de cambios normativos, pueda producirse un trato desigual entre diversas situaciones, derivado de la diferencia de situaciones en que se originaron (...). La diferencia entre arrendadores se justifica por el fin legítimo de procurar la estabilidad en las relaciones contractuales preexistentes, y de evitar así una alteración, que no cabría designar sino como muy grave, del conjunto de situaciones, derechos y expectativas nacidas de un régimen en vigor durante muchos años".

<sup>1386</sup> La sentencia de 23 de mayo de 1986, para reafirmar la constitucionalidad del derecho de acceso a la propiedad, dice que "en modo alguno puede rozar el contenido del artículo 33 de la Constitución, precepto que, aparte de ofrecer al propietario afectado la garantía patrimonial que ya la legislación de expropiación forzosa contiene, no sólo supone obstáculo para las modalidades expropiatorias habilitadas por Ley especial sino que constitucionaliza, al lado de la utilidad pública, el interés social como causa justificante de la privación forzosa de la propiedad". La de 18 de enero de 1991 señala que "el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad en estos llamados arrendamientos históricos puede considerarse como una adquisición forzosa de carácter similar a la expropiación fundada en el interés social y plenamente autorizada por el párrafo tercero del mencionado precepto constitucional que legitima la privación de bienes y derechos por causa justificada de interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes". Doctrina reiterada en las de 20 de febrero (VICENTE DOMINGO, *"Comentario a la STS de 20 de febrero de 1993"*, cit., *passim*) y 21 de diciembre de 1993, 21 de marzo de 1996, 1, 4 y 24 de octubre de 1997.

<sup>1387</sup> Según VATTIER FUENZALIDA, "la solución es correcta, pero el razonamiento erróneo. El acceso a la propiedad del arrendatario no es una privación singular del dominio equiparable a la expropiación, ni siquiera por causa de interés social; es solamente un derecho de origen legal que comprime, como sabemos, los contornos normales del derecho de propiedad, y por consiguiente carece de naturaleza expropiatoria". VICENTE DOMINGO, *"Comentario a la STS de 20 de febrero de 1993"*, cit., p. 236, dice que "si tomamos como justa causa de la enajenación forzosa del arrendador al arrendatario el interés social, se me plantean dos objeciones. En primer lugar, es muy dudoso que el arrendamiento sea la causa del incumplimiento de la función social de la propiedad, y en segundo lugar, no se produciría transformación alguna en el destino del bien expropiado, al menos en su

Ese plus añadido de protección favorable al arrendatario histórico recogido en la normativa complementaria ha de estar justificado en la realidad social del momento y en la finalidad de la norma. La exposición de motivos de la LARH hace referencia a la realidad del momento en que se desarrolla la normativa. Para ello recuerda que la LAR de 1980 y la Ley de 12 de febrero de 1987 establecen un tratamiento diferenciado a cierto tipo de contratos que engloban en el término de arrendamientos rústicos históricos. Señala concretamente que "estando próxima la finalización de estos períodos, las Comunidades Autónomas y las Organizaciones Agrarias han puesto de manifiesto los graves problemas sociales que en determinadas zonas se producirán si no se adoptan medidas legislativas que resuelvan definitivamente las cuestiones que plantean los arrendamientos rústicos históricos, ya que sólo volver a prorrogar los contratos únicamente serviría para aplazar los problemas, pero no para resolverlos". Ni manifiesta cuáles son los graves problemas sociales planteados, ni se determinan las zonas donde se producen. El problema no resuelto, parece ser, es el propio mantenimiento de estos contratos, ya que con la prórroga no se solucionan, luego no es un problema de estabilidad: no es un problema que afecte al aspecto económico del arrendamiento sino que afecta al aspecto social, sin especificar éste.

La propiedad siempre ha cumplido una función social dentro de la comunidad en la que se inserta. Lo que varía es el alcance y el contenido del derecho en cada época. Los aspectos sociales y económicos, las circunstancias de su evolución y adecuación a los problemas del tiempo, son los que han afectado y transformado al derecho de propiedad. Las circunstancias del momento han llevado incluso a exagerar las limitaciones impuestas sobre la propiedad, por lo que hay que encargarse de resituar los derechos en los límites de la justicia equitativa. En ese sentido, la función del arrendamiento también varía. En algún momento había que afrontar el problema de la exageración de las limitaciones sin desplazar hacia el

---

sentido material, pues el bien -el suelo rústico- va a seguir unido al mismo destino económico, que es el de su cultivo por el arrendatario, como hemos señalado. Es más, hoy en día la función social de la propiedad rústica teniendo en cuenta la PAC no se cumple cultivando la tierra sino con medidas alternativas y reduccionistas. Y además, aun entendiendo que la transformación de destino del bien no ha de ser en todo caso material, pues es suficiente la mera transformación jurídica, esto es, el cambio de titular, ¿por qué sólo cabe para los llamados arrendamientos históricos?".



futuro, mediante prórrogas sucesivas, la solución definitiva, y realizar las rectificaciones oportunas para lograr la adecuada moderación de la relación jurídica. La cuestión de los arrendamientos históricos no es si la propiedad cumple su función, sino si tiene sentido el mantenimiento de esos arrendamientos.

A este respecto la LARH no manifiesta claramente cuál es el fin último de la regulación, exigencia lógica de toda ley especial. Sólo habla de resolver definitivamente las cuestiones que plantean estos arrendamientos. Ello dificulta la interpretación, que persigue la búsqueda del fin jurídico de la ley, ya que el objetivo perseguido debe servir de criterio interpretador en el ordenamiento y en la organización social. Atendiendo a los antecedentes y las circunstancias que la originan está claro que lo que se quiere lograr es liquidar la situación excepcional en que se hallan los arrendamientos históricos. Distintas opiniones doctrinales remarcan como justificación del tratamiento esa necesidad de acabar con la situación de estas relaciones históricas<sup>1388</sup>.

---

<sup>1388</sup> SANZ JARQUE, *"Criterios que informan la nueva Ley de arrendamientos rústicos"*, Boletín del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, nº 3/1981, p. 17, señala que "las leyes anteriores, desde el siglo pasado, incluida la de 1935, han venido eludiendo la solución definitiva de esta situación: mejor dicho, de este supuesto de hecho de nuestra historia agraria". Por ello, según LLOMBART BOSCH, *"Criterios"*, cit., p. 145, "la nueva ley intenta terminar con viejas fórmulas arrendaticias (arrendamientos rústicos anteriores al Código civil) derivadas de usos y antiguas figuras poco tipificadas (tal es el caso de los denominados arrendamientos históricos cuya verdadera naturaleza jurídica es difícil de determinar) a las que se les concede una peculiar redención". En el mismo sentido COBACHO GOMEZ, *Estudios*, cit., pp. 190-191, recalca que el derecho de acceso a la propiedad "se caracteriza por querer acabar con situaciones en las que se ha producido una desmembración del dominio desde el punto de vista práctico porque son arrendamientos que tienen una gran duración". VATTIER FUENZALIDA, *"Comentario a la STS de 12 de noviembre de 1984"*, cit., p. 2.158, subraya la tendencia a desproteger al pequeño arrendatario rústico el cual se considera "como una situación a extinguir, como una figura condenada a desaparecer". RUIZ DE LA CUESTA CASCAJARES, *"La interpretación del término 'año agrícola'"*, cit., p. 1.045, también afirma que "se regula, a la vez, como hecho jurídico nuevo con ellas (las prórrogas) el derecho del arrendatario de acceso legal o forzoso, si bien a su instancia, a la propiedad de la finca arrendada, y ello parece ser que se hace como medio de terminar con esta situación forzada, ya de por sí larga". FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 69, reseña que "lo que es indudable es que el legislador quiso poner fin a unas situaciones en el modo de disfrute de la tierra que por su duración y características considera deben consolidarse definitivamente en régimen de propiedad, y así se expresaba en la exposición de motivos del proyecto (Ley 83/1980) al decir que la finalidad es poner término a situaciones en las que el transcurso del largo tiempo ha llegado a desdibujar los conceptos de propiedad y arrendamiento, y ello a imagen de la redención del censo enfiteúutico cuyo acceso a la propiedad remite a las reglas para su redención en el número 2 del artículo 98 de la Ley 83/1980". PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 155, asimismo, dice que la "falta de neutralidad" que caracteriza a la LARH se justifica en que "se han querido evitar las desfavorables consecuencias que para el arrendatario histórico se derivarían de la aplicación del régimen general extintivo del contrato de arrendamiento, ofertando varias posibilidades para la liquidación definitiva de estos arrendamientos, todas ellas beneficiosas para el arrendatario histórico". En el mismo sentido, LORENZO MERINO, *"El acceso a la propiedad rústica"*, cit., p. 18, equipara la finalidad de la ley estatal a la ley gallega.

Por ello, la justificación de las medidas tomadas para tal fin no hay que centrarla en torno a la propiedad, no hay que entenderlas simplemente como una limitación de la propiedad, aunque ciertamente lo sea en cuanto es un gravamen para ella. Tal postura nos sitúa en una perspectiva exclusivamente propietarista. El centro de la cuestión debe ponerse en el propio derecho del arrendatario como un derecho autónomo que busca realizar un fin social determinado. Decidida la cuestión sobre su interés en la sociedad, hay que delimitar la base de los derechos concedidos y los requisitos exigidos para confirmar la legitimidad de las facultades otorgadas al arrendatario.

Pero junto al régimen diseñado por la LARH para llegar al fin de los contratos históricos en uno de los modos de finalización que se prevén (ejercicio del derecho de acceso a la propiedad o fin de las prórrogas y eventuales tácitas reconducciones), hay que distinguir y fundamentar el principio sobre el que se asienta el tratamiento elegido por el legislador para poner fin a esos contratos: la contribución del arrendatario actual y sus antecesores al valor de la finca, que justifica la reducción del precio de adquisición de ésta, y la compensación por abandono si no se ejercita el derecho de acceso a la propiedad y se pone fin a la relación por expirar los plazos previstos. Son dos aspectos nítidamente diferenciados en cuanto el principio de esa contribución al valor de la finca justifica la reducción del precio o la compensación por abandono, pero no el modo de liquidación de los arrendamientos rústicos históricos previsto normativamente.

### **3.- Fundamento de los modos de finalización de los contratos de arrendamientos rústicos históricos**

#### **3.1- Justificación del tratamiento excepcional en sus antecedentes**

##### **3.1.1.- En la Ley de 15 de julio de 1954**

Previamente a la ley, la doctrina subraya que no es por su condición de arrendatarios por lo que especialmente se les protege. Es la condición de modesto

explotador personal la que se quiere favorecer, el esfuerzo aplicado a la finca<sup>1389</sup>. Por ello, cuando el propietario también está dispuesto a la explotación personal, la ley lo prefiere antes que al arrendatario<sup>1390</sup>.

La exposición de motivos de la Ley de 15 de julio de 1954 reconoce que se ha tipificado una "situación jurídica de excepción", pero que hay que acometer una solución inaplazable respecto de los arrendamientos protegidos anteriores a 1942<sup>1391</sup>. La doctrina lo interpreta en esa misma clave<sup>1392</sup>.

Algunos comentaristas mencionan como fundamento el interés o fin social de

---

<sup>1389</sup> RODRIGUEZ JURADO, *Comentarios, cit.*, pp. 93 y 173.

<sup>1390</sup> SOTO NIETO, *Arrendamientos, cit.*, pp. 417-423. tras exponer las razones proteccionistas (protección del modesto cultivador, protección del cultivo directo y personal y protección de la empresa familiar), dice que "la causa que la Ley tiene en cuenta en su privilegiada regulación puede resumirse diciendo que está integrada por la consideración de la modestia y pequeña capacidad del colono, por la dedicación personal y permanente que consagra a la tierra, y por la colaboración fundamental y casi exclusivamente familiar de que se vale"

La STS de 28 de abril de 1952 matiza el fundamento del régimen de los arrendamientos protegidos: "los beneficios que la ley, en función tuitiva y de protección social, concede a los arrendatarios modestos, considerando como tales a aquellos que sólo llevan tierras cuyas rentas están comprendidas en el expresado límite, con absoluta y perfecta equidad, ya que el otorgamiento de aquellos beneficios supone limitación de los derechos de los propietarios arrendadores de las fincas y el concederlos sin limitación, permitiendo la multiplicidad de contratos con tal de que la renta de cada uno de ellos no rebasara el tope legal, convertiría la Ley en protectora absoluta y en todo caso de los intereses de los arrendatarios, aunque éstos por su situación económica y social no tuvieran necesidad de protección y aunque ello cediera en perjuicio del propietario económicamente más débil y digno de amparo que sus colonos, lo que sería contrario a la justicia y a la Ley, que no se dictó para beneficiar a una clase en perjuicio de otra, sino para evitar los abusos de todos y conseguir la equidad y el respeto mutuo en las relaciones económicas y sociales de los que intervienen en los contratos que regulan".

<sup>1391</sup> "Superadas las circunstancias desfavorables (...) ha llegado el momento de poner fin a esta situación provisional, orientando su resolución definitiva de modo que se evite el planteamiento de problemas económicosociales que perturban la explotación de las fincas".

LAMO DE ESPINOSA, citado por CERRILLO QUILEZ, *"Arrendamientos rústicos protegidos", cit.*, pp. 436-437, señala, en el discurso al Pleno de las Cortes, que "no es exclusivamente una ley de acceso a la propiedad, ni tampoco una Ley de desahucio con indemnización; ni una Ley de prórroga de los arrendamientos; ni siquiera una ley de elevación de renta de la tierra..., sino todo eso y mucho más que todo eso; una Ley que busca la resolución de los contratos de arrendamientos rústicos prorrogados por la Ley de 1948, sin señalar forzosamente la forma en que el contrato deba ser resuelto; es una Ley que busca la solución más justa, que aspira a ella, pero que deja en libertad a las partes interesadas para que la encuentren y acepten".

<sup>1392</sup> GALLARDO RUEDA, *"Acceso de los arrendatarios", cit.*, pp. 838-839, considera que el objetivo es resolver la situación compleja del dominio de la tierra que se creó siguiendo la tendencia favorable al cultivador. SOTO NIETO, *"En torno a la Ley de 15 de julio de 1954", cit.*, p. 87, dice que "la finalidad perseguida de afrontar abiertamente la situación existente, sin hacer 'confesión de impotencia' y procurando dar solución 'definida' y 'definitiva' a todos los arriendos pequeños de añeja procedencia, por lo que, al seguirse otro criterio, se eludiría el problema, volviendo a dejar en la incertidumbre y en la incógnita la solución de los mismos"; en *Arrendamientos, cit.*, pp. 417-423, opina que la ley se enfrenta al problema de los arrendamientos protegidos y "trata de cancelar de manera decidida mediante un mixto sistema de nuevas prórrogas y de un derecho -enervable ciertamente- del colono para lograr el acceso al fundo que ha cultivado durante tantos años".

la permanencia en la tierra de los cultivadores, esto es, facilitar el acceso y arraigo de los cultivadores a la tierra<sup>1393</sup>. Para ello, hay que buscar fórmulas de distribución de la misma. Dentro de la reforma agraria, la distribución se centra, en un primer momento, a través de la expropiación y los asentamientos colectivos. Pero a la misma contribuye la regulación del arrendamiento mediante las prórrogas legales para estabilizar al colono y el acceso a la propiedad mediante el derecho de retracto y el derecho de opción de adquisición de la finca.

De todos modos, en la doctrina surgen dudas y matizaciones respecto del mecanismo elegido. Se objeta principalmente que se aplique sólo a ciertos tipos de contratos y se realice, atendiendo a su carácter, a costa de los pequeños propietarios, ya que lo normal es que la redistribución se lleve a cabo mediante una adecuada selección de tierras y personas en interés general de la agricultura<sup>1394</sup>. Si bien se estima positivo hacer propietarios a los cultivadores de la tierra, no se comprende que se preste tanta atención a los arrendatarios protegidos con resultados inapreciables para la colectividad<sup>1395</sup>.

### 3.1.2.- En la LAR de 1980

La exposición de motivos del proyecto de ley dice: "el acceso de los arrendatarios a la propiedad de la finca se reconoce y se regula (...) para poner término a situaciones en las que el transcurso de largo tiempo ha llegado a desdibujar

---

<sup>1393</sup> COSSIO CORRAL, *"El concepto de 'pequeña empresa agraria'"*, cit., pp. 735-741; OLMEDILLA, *"Sobre el significado"*, cit., pp. 429-432.

<sup>1394</sup> COSSIO CORRAL, *"El concepto de 'pequeña empresa agraria'"*, cit., pp. 735-741: "no dudamos que existirá alguna razón metafísica para explicar este desconcertante sistema".

<sup>1395</sup> MUGA LOPEZ, *Arrendamientos*, cit., pp. 6-7, acepta que el fin esencial es "lograr que las fincas se cultiven directamente por sus propietarios con mayores rendimientos económicos y mayor estabilidad y seguridad social". Pero subraya a continuación que ello no es un problema, ya que "el campo tiene problemas más hondos que el de la mera conversión en propietarios de los arrendatarios fuertemente asegurados en el cultivo de las fincas. Tiene problemas de concentración, de crédito, de maquinaria y de cultura profesional".

LLAMAS VALBUENA, *"Estudio retrospectivo"*, cit., pp. 205 y 211, viene a afirmar que el problema de la tenencia de la tierra por el cultivador personal, por razones económicas, políticas y psicológicas, deriva de la idea de permanencia y dedicación total (la tierra para el que la trabaja). Si bien esta idea no constituye novedad, sí lo es tomar como fundamento el arrendamiento. El resultado "es que tanto económica como socialmente se ha podido perjudicar a los pequeños propietarios, que, en definitiva, son parte débil de la sociedad, y, sin embargo, los resultados favorables para la comunidad han sido de tal precariedad que los hace inapreciables".

los conceptos de propiedad y arrendamiento. Tal ocurre con los llamados 'arrendamientos históricos' (los anteriores al Código civil) y los que la legislación actualmente vigente califica de arrendamientos 'especialmente protegidos'. No obstante, reconocer el acceso a la propiedad en términos generales resultaría injusto en sí mismo, contrario a la naturaleza de la institución regulada en la ley y, sobre todo, a la eficacia del arrendamiento en cuanto instrumento básico para conseguir una efectiva explotación de la tierra que, además, posibilite el acceso de los agricultores. Ciertamente ningún beneficio obtiene la agricultura por el simple hecho de que la propiedad cambie de mano; antes al contrario, los capitales que pudieran invertirse en mejorar la tierra habrían necesariamente de destinarse a amortizar el precio de adquisición. No cabe ignorar a este respecto que el acceso de los arrendatarios a la propiedad de la finca por imposición de la ley no existe en otros países y que el objetivo básico a lograr no es el cambio en la propiedad, sino la estabilidad de la empresa agraria". La justificación del tratamiento diferenciado se halla, principalmente, en la necesidad de poner fin a la situación de los arrendamientos históricos y especialmente protegidos y en la protección de la actividad económica constituida.

En la doctrina, nuevamente se acude al criterio temporal para justificar el tratamiento diferenciado. Se alude a la larga duración posesoria de estos arrendamientos como base del régimen instaurado en su favor<sup>1396</sup>, y se aduce el artículo 30 LAR para explicar el derecho de acceso a la propiedad por razón de un interés social<sup>1397</sup>. En ese sentido, la STS de 9 de marzo de 1992 razona que la institución de la adquisición forzosa de la propiedad viene a cumplir una "finalidad

---

<sup>1396</sup> AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios*, cit., p.264 y 1994 (2ª ed.), p. 331: "la adquisición acontece de manera forzosa, sin negocio jurídico intermedio, directamente comprando la finca el arrendatario, porque, generación tras generación, está unido vitalmente a la finca; que en ella habrán nacido abuelos, padres e hijos (...). Viene a ser como un pleno cumplimiento de la función social de la propiedad (...). Análogamente a la usucapión, el tiempo ha decidido convertir la larga duración posesoria en propiedad; mientras la renta capitalizada ha constituido el justo título que la completa. Por la misma razón, se hace recuerdo del censo enfiteútico en el apartado 2 de este artículo 98; manteniéndolo en el régimen legal del CC".

<sup>1397</sup> COBACHO GOMEZ, *Estudios*, cit., pp. 190-191: "el artículo 30 de la LAR dice que el arrendador no podrá ser privado, cuando le corresponda conforme a lo dispuesto en esta Ley, de su derecho a recuperar la finca más que por causa justificada de utilidad pública o interés social y mediante pago del precio justo determinado conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa. Así, pues, una causa justificada que la LAR permite para que el arrendador sea privado de su derecho de recuperar la finca, es que el arrendatario acceda a la propiedad".

tuitiva de carácter social".

### **3.2.- Las distintas ópticas de una ordenación arrendaticia en aras a reunificar la propiedad y la explotación**

Partiendo de "la coincidencia de la propiedad y la empresa como motor de la protección jurídica a los cultivadores"<sup>1398</sup>, la ordenación se concreta en dos derechos: el del propietario a hacerse cultivador (empresario agrícola) de la tierra de que es titular y el del cultivador (empresario agrícola) a hacerse propietario de la tierra que cultiva<sup>1399</sup>. La regulación de arrendamientos ha previsto modos tanto para que el propietario recupere la titularidad del ejercicio de la empresa, como para que el arrendatario-cultivador se convierta en propietario de la finca que disfruta mediante los derechos de adquisición preferente y el derecho de acceso a la propiedad.

Sin embargo, dentro del contrato de arrendamiento puede instaurarse una tendencia favorable a tal objetivo, desarrollando una normativa que pretenda facilitar esa identificación con una de las partes o con la otra.

En primer lugar, se puede optar por favorecer la recuperación de la finca por el propietario. Complemento coherente de tal posición es el facilitar la conversión del arrendamiento en aparcería para propugnar la participación del propietario en la explotación. Tal es la medida seguida por la LAR de 1935 (artículos 11 y 49 párrafo final) que vino a favorecer esta conversión y fomentar, de esa manera, la colaboración entre el arrendatario y el propietario, partiendo de que las normas de protección seguían una inspiración institucional de la propiedad<sup>1400</sup>. Es decir, en la cuestión de

---

<sup>1398</sup> LUNA SERRANO y FERNANDEZ BOADO, *"Método y posibilidades"*, cit., pp. 76-78.

<sup>1399</sup> En este sentido, PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, cit., p. 8, expresan que "desde el punto de vista económico es conveniente que la tierra sea cultivada directamente por su propietario, y a esta finalidad se puede llegar por dos caminos que, si bien parten de puntos opuestos, resultan convergentes; tanto si los arrendatarios se hacen propietarios, como si los propietarios se deciden a cultivar directamente sus tierras, se habrá conseguido dicha finalidad, que es, evidentemente, sobre la que se inspira la legislación arrendaticia española".

<sup>1400</sup> BALLARIN MARCIAL, *"Conversión"*, cit., p. 13. VAZQUEZ y GARCIA HERRERO, *"Ensayo de aplicación"*, cit., p. 103, estiman que "presenta la doble ventaja de interesar al propietario de la tierra en el cultivo y facilitar al

las relaciones entre los propietarios de la tierra y los que la cultivan, es una fórmula interesante aproximar el propietario a la tierra para que vea en ella algo más que un mero instrumento de inversión y renta. En este sentido, pueden plantearse en soluciones asociativas paralelas a los contratos colectivos o las organizaciones interprofesionales agroalimentarias.

En segundo lugar, se puede seguir una tendencia de favorecer el acceso a la propiedad del arrendatario. Consecuente con tal postura es la idea de favorecer asimismo la conversión de la aparcería en arrendamiento. Esa es la medida adoptada por la Ley de 28 de junio de 1940 (artículo 7) tras la posguerra. Sigue una línea justamente contraria a la anterior a través de la concesión en favor del aparcerero de un derecho de conversión en arrendamiento en el caso de que el propietario no quiera continuar con la aparcería<sup>1401</sup>. Se produce un cambio de orientación a favor del arrendamiento y en detrimento de la aparcería. La jurisprudencia y la doctrina fundamentan que la novación derivada del citado artículo 7 surge para beneficiar exclusivamente a los aparcereros y para compensarlos de la falta de prórrogas que en el arrendamiento existen, dada la dificultad de aplicar a las aparcerías, fundadas en la mutua confianza, las prórrogas obligatorias establecidas para los arrendamientos<sup>1402</sup>. El legislador prefiere antes que el propietario recupere la finca, y si no quiere continuar con la aparcería, la conversión en arrendamiento. De este modo, garantiza al aparcerero la continuación de su relación o la posibilidad de conversión en

---

arrendatario aparcerero los capitales necesarios para la explotación". Angel TORREJON BONETA, *Contratos de aparcería agrícola y "rabassa morta"*, Imprenta Sáez, Madrid, 1942, pp. 27-29, también se muestra favorable a la transformación de arrendamientos en los que el colono y su familia realizan las operaciones manuales de la explotación en aparcerías como "fórmula para salvar los inconvenientes que ofrece la legislación especial transitoria que suspende la ejecución de sentencias en precedimientos de desahucio". En la misma orientación Rafael GOMEZ-PAVON MARIN, *"La aparcería"*, RCDI, 1942, pp. 27-31, señala que "de no hacer propietarios (a los arrendatarios), nos parecería más conveniente hacer interesados en la producción, como solución social y económica más justa".

<sup>1401</sup> Vid. la abundante bibliografía en torno a la cuestión en Antonio AGUNDEZ FERNANDEZ, *"Examen crítico del artículo 7º de la Ley de 28 de junio de 1940"*, RDP, 1957, pp. 29-39; y GISBERT CALABUIG, *"Exposición monográfica"*, cit., pp. 127-124.

Esta línea de garantizar la estabilidad del cultivador se consolida con la derogación del artículo 49 párrafo final de la Ley de 15 de marzo de 1935 por la DA 4ª de la Ley de 23 de julio de 1942, ya que en la doctrina se había abierto una discusión en torno a la subsistencia o derogación de tal facultad por la Ley de 28 de junio de 1940.

<sup>1402</sup> Daniel FERRER MARTIN, *"El derecho de opción concedido al aparcerero cultivador para transformar su contrato en otro de arrendamiento"*, RDP, 1953, pp. 293-305.

arrendatario para beneficiarle de las prórrogas obligatorias y la posterior posibilidad de acceder a la propiedad. En esta postura, la cuestión se centra nuevamente en la duración de los contratos de cesión de cultivos, la cual tiene para el legislador una importancia social suficiente como para que la normativa sobre tales contratos se dedique principalmente a puntualizar la duración. Es un nuevo aplazamiento del problema de la terminación de la relación jurídica de los contratos de cultivo. La finca no se dirige hacia la propiedad, sino hacia el explotador, y el arrendamiento rústico se convierte así en el camino hacia la propiedad. En esta línea, la LAR de 1980 prevé distintas posibilidades de conversión de la aparcería en arrendamiento: opcional para ambas partes (artículo 101.6 LAR), para el cedente (artículo 117.2 LAR) o para el aparcerero (artículo 117.1 LAR); total (artículo 101.6 LAR) o parcial (artículo 11 LAR)<sup>1403</sup>.

Es esta última tendencia favorable al arrendatario la que se consolida a partir de la Ley de 28 de junio de 1942 y se acentúa respecto de los contratos protegidos. Las prórrogas sucesivas, los límites al propietario para recuperar la posesión de la finca y el derecho de acceso a la propiedad son plasmación de la preferencia del camino, para que el cultivo de la tierra coincida con la propiedad, que lleva al arrendatario hacia el dominio. Hay quien expresa su extrañeza ante tal opción, ya que ello supone excluir formas asociativas de colaboración: "la aparcería podría haber sido una posición intermedia entre el arriendo y el acceso, ¿por qué no haber ensayado la invitación a la aparcería, regulada, como una forma de enervamiento?"<sup>1404</sup>.

De todos modos, la prórroga de los contratos de arrendamientos rústicos protegidos establecida por Ley de 15 de julio de 1954 cuenta como excepción con la posibilidad de poner término al arriendo cuando el propietario aspire a asumir el cultivo directo y personal de la finca. El fundamento de este derecho de recuperación, al igual que el del derecho de acceso a la propiedad del arrendatario, es convertir la finca en instrumento de su propio trabajo.

---

<sup>1403</sup> BALLARIN MARCIAL, "*Conversión*", *cit.*, pp. 9-40.

<sup>1404</sup> MUGA LOPEZ, *Arrendamientos*, *cit.*, p. 12.



Parece coherente también con esta idea de unificar la titularidad dominical y la titularidad de la explotación pensar que la LAR habrá conseguido su objetivo cuando no tenga que aplicarse por no existir arrendamientos. Ello origina una paradoja difícil de solventar si fuese la única finalidad perseguida por la normativa, prescindiendo de otras finalidades económicas y sociales que, al menos actualmente, se estiman más importantes.

### 3.3.- Las propuestas doctrinales para una adquisición de la propiedad por el arrendatario

Para dar salida a la situación arrendaticia en favor de los arrendatarios se propugnan distintas vías de solución. Una propuesta plantea convertir el arrendamiento en foro temporal o enfiteusis redimible, de modo que el labrador pueda acceder a la propiedad mediante la redención<sup>1405</sup>.

---

<sup>1405</sup> En 1820, un PARROCO del obispado de Salamanca, *Observaciones, cit.*, pp. 18-21, frente a las medidas liberalizadoras del régimen de los arrendamientos y tras considerar que pretender el acceso de los "labradores" mediante el recurso a los préstamos o a las contribuciones no es adecuado, propone que el acceso "se verificaría vendiendo estos terrenos a los labradores que hoy los traen en arrendamiento a ley de foro temporal o enfiteusis redimible cuando la nación lo tuviere por conveniente".

Hay que traer de nuevo a colación a Gurmensindo de AZCARATE, que en el debate sobre el Código civil (sesión de 9 de abril de 1889), manifiesta que "el arrendamiento es hoy un contrato de una importancia, a mi juicio, trascendentalísima, porque creo que combinándolo con las instituciones censuales y con el crédito hipotecario, es el llamado a resolver en el porvenir el problema de la tierra, y a resolverlo suavemente, sin daño de nadie, en el sentido que a mi juicio es justo, en el de que la tierra vaya a parar a manos del que la cultiva" (HERRERO GUTIERREZ y VALLEJO UBEDA, *El Código civil. Debates parlamentarios. 1885-1889. II, cit.*, p. 1686).

En la posguerra PRIETO BANCES, *"La casería asturiana", cit.*, p. 733, dice que "dos caminos se pueden seguir para la conversión del arrendatario en propietario: la adquisición directa por medio de concesiones de crédito o la adquisición indirecta por la transformación del arrendamiento en foro redimible a voluntad del forista. La segunda solución sería el final de un proceso histórico incoado hace siglos; pero requiere la mayor reflexión antes de señalar la pensión foral".

Hay que reseñar la opinión de Juan B. VALLET DE GOYTISOLO, *"La enfiteusis en la colonización agraria y la adecuación y conservación de sus estructuras, en la panorámica de la historia de Cataluña"*, en *Obligaciones y contratos en Guipúzcoa (Estudios de sociología jurídica)* (dirigidos por GARCIA CANTERO), t. II, Ed. Caja de Ahorros provincial de Guipúzcoa, San Sebastián, 1981, pp. 323-325, quien augura que la enfiteusis puede ser una solución de futuro para los arrendamientos a largo plazo: "formulada la actual distinción entre propiedad de la tierra y empresa agrícola, y planteada la cuestión de si deben o no ser admitidas las explotaciones efectuadas indirectamente, es decir, a través de arrendamientos o aparcerías", existe el "doble riesgo de caer en una de estas dos posiciones extremas": "una, la de centrar todo el interés económico digno de protección en la empresa, con lo cual se tiende a considerar la propiedad en segundo plano; se la deja subyacente, reducida a una especie de dominio eminente, sólo merecedor de una mera renta pecuniaria"; "la otra posición es la de considerar la propiedad de la tierra como accesoria de la empresa agrícola", de modo que la propiedad de la tierra y la titularidad de la explotación agrícola deben estar unidos, para lo cual "se aconseja promover, por varios medios, la adquisición de la tierra por el cultivador de un modo forzoso para el propietario, que resultaría expropiado". "Ambas posiciones, sin embargo, se apoyan en bases difíciles de mantener" ya que "parten de la pretensión de disociar la propiedad y la

Una segunda propone la adquisición directa del arrendatario, que presenta dos modalidades de realización. La primera, por medio de concesiones de crédito para comprar las fincas<sup>1406</sup>. La otra, mediante el pago al propietario de un canon temporal que vaya cubriendo la renta y el precio de adquisición<sup>1407</sup>.

Otros son partidarios de otorgar al colono, con carácter general, un derecho de adquisición después de explotar la finca durante un razonable período de tiempo. El fundamento de este derecho está en el trabajo continuado y acreditación de ciertos requisitos que justifiquen adquirir la propiedad mediante el pago del valor real al

---

empresa", y ello, citando a SAMSON, "es imposible y la existencia del propietario empresario prueba hasta la saciedad su imposibilidad. No se va a llegar hasta prohibir la explotación indirecta porque su propia existencia contradiga una tesis quimérica". Si se sacrifica el bien inmueble al trabajo y se impulsa la disminución de los derechos del propietario, la reacción natural y lícita será la abstención de los posibles aportantes de la tierra donde ejercer el trabajo. Ante ello se puede solicitar la intervención del Estado por vía de impuestos, empréstitos o nacionalización de tierras, con la consiguiente carga para los contribuyentes, cuyo interés está en la baja de los productos del campo. Concluye que "no puede salvarse la empresa agrícola sin salvar, a la vez, la propiedad inmobiliaria rural", y augura que "los arrendamientos a largo plazo y la enfiteusis, con sus variedades, llegará un día en que volverán pues a ofrecerse como soluciones. Con la ventaja para esta última de que aseguran más y mejor el interés del labrador empresario, que rotura y mejora, sin desatender el interés del propietario de la tierra. Ambos intereses quedan cubiertos si la enfiteusis es una verdadera enfiteusis con todos sus derechos, incluidos el tanteo, el retracto, el de readquirir el dominio útil en caso de abandono, y la percepción del laudemio, que es la única compensación de la depreciación del canon enfiteútico producida por la desvalorización de la moneda o por efecto de la tasa del precio de los productos tomados como referencia para fijar la pensión en dinero".

<sup>1406</sup> ALGIBEZ CORTES, *"El acceso a la propiedad"*, cit., pp. 7-36, plantea establecer con carácter general el derecho a obtener préstamos en favor de los agricultores profesionales para adquirir la propiedad de la tierra, desechando medidas que supongan la expropiación de la tierra o el acceso a la propiedad por la larga permanencia en el arrendamiento, ya que ello provocaría de forma inmediata la resolución de gran número de arrendamientos por el temor de los propietarios a perder sus derechos dominicales.

Con independencia de los mecanismos que la propia normativa arrendaticia pueda diseñar para que el colono acceda a la propiedad de la tierra, se encuentra el camino más sencillo de la compraventa consensuada por las dos partes. A tal fin es conveniente impulsar una política de crédito para la adquisición de la tierra y lo cierto es que no ha habido una clara política financiera para impulsar esta vía de adquisición de la propiedad. Es una opción política, un cauce natural, que cara a futuro hubiese dejado sin fundamento el sistema del acceso directo diseñado en la normativa de los arrendamientos rústicos. En el derecho de acceso directo a la propiedad, en cambio, el crédito juega un papel a posteriori: se facilita el préstamo para hacer frente al precio tras el ejercicio del derecho de acceso ya reconocido. La diferencia estriba en que la decisión para el acceso depende de las dos partes en el primer caso, y depende de una sola de las partes, por disponer de una opción legal, en la segunda, prescindiendo totalmente del propietario.

<sup>1407</sup> Durante la II república, VILLARES PICO, *"La reforma agraria"*, cit., p. 680, para "hacer de cada obrero de la tierra un propietario de la misma", y tras rechazar la confiscación por ser un abuso de la fuerza, expone que "no hay medio más viable, pues, que la expropiación, pagando su valor por las tierras a los actuales dueños; pero no por el Estado, sino por los que van a recibir las tierras, en forma de un canon temporal que comprenda la renta de las tierras o el interés del precio y la parte de éste hasta el pago completo", conservando los dueños "sobre las tierras la garantía inmobiliaria para asegurar el precio". Recalca en este sentido el proyecto de ley de arrendamientos rústicos en elaboración tras la Ley de reforma agraria de 1932, cuyo artículo 17 establece el medio de expropiar las fincas a los arrendadores, pagando el precio por anualidades.

propietario<sup>1408</sup>.

Para resolver la cuestión de estos arrendamientos protegidos, hay quien piensa que debe darse al propietario ocasión de decidir si asume o no la explotación de la tierra, o por lo menos la oportunidad de enervar la facultad de acceder a la propiedad del arrendatario si pretende el cultivo directo y efectivo de sus fincas<sup>1409</sup>.

Otras soluciones hubiesen sido: asegurar su continuidad, incluso indefinida,

---

<sup>1408</sup> PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, cit., pp. 273-274, propugnan un sistema ecléctico sobre la duración del arrendamiento equidistante entre la libertad de las partes contratantes y el sistema de la duración indefinida, el cual ha de descansar sobre la base de un plazo mínimo de duración para procurar estabilidad y el señalamiento de prórrogas legales en el caso de que el propietario no esté dispuesto a cultivar la tierra por explotación directa, siendo de justicia pagar al arrendatario la indemnización de las mejoras introducidas y una indemnización "del trabajo almacenado que deja en la finca". Y señalan que, además, "debe facilitarse al arrendatario el acceso a la propiedad mediante instituciones como el retracto, y cuando el arrendatario lleve en explotación una finca por un número de años que se considerara razonable, de igual manera que se concede al arrendador el derecho de recuperar el cultivo de la finca mediante las indemnizaciones correspondientes, para llevarla en explotación directa, debería concederse al arrendatario la facultad de adquirir la propiedad, mediante el pago de su valor real, en virtud de un derecho cuyo origen está en el trabajo continuado (...). El trabajo y el tiempo dan base al derecho. ¿Sería una herejía jurídica el pretender que mediante la prescripción de un determinado número de años se dé base al derecho de colonato indefinido?. La principal objeción que puede oponerse es lo antieconómico de la desmembración de la propiedad. ¿No sería preferible el acceso a ella?".

LLAMAS VALBUENA, *"Estudio retrospectivo"*, cit., pp. 212-213, propone, dentro de una línea general de medidas de acceso a la propiedad de los agricultores, "unitaria con otras facetas de la reforma agrícola", la siguiente proyección respecto de los contratos de arrendamiento: "si se establece un derecho de acceso a la propiedad en base a la situación del arrendatario de cultivador directo y personal, deberá hacerse como norma general para toda clase de arrendamientos y sin perjuicio de las excepciones que en su lugar se determinen"; "en el derecho de acceso a la propiedad debe tenerse en cuenta la situación de los arrendatarios que cultivan directa y no personalmente, pues, precisamente, el concepto empresarial moderno de la agricultura ha de fomentar con carácter especialísimo esta clase de cultivadores de la tierra"; "para tener acceso a la propiedad en base al contrato de arrendamiento será necesario acreditar una permanencia y dedicación mínima, personal o sucesoria, que acredite la profesionalidad del arrendatario, e incluso exigirse el cumplimiento de determinadas mejoras o explotación de productos que por las condiciones del lugar se declaren preferentes". Cualquier medida que persiga el acceso a la propiedad debe ir acompañada de la "concesión de créditos a muy largo plazo para aquellos que ejerciten el derecho de acceso a la propiedad, a cargo de los organismos correspondientes, e incluso el aplazamiento del pago en condiciones justas para el propietario".

<sup>1409</sup> Recientemente, y para solventar la cuestión de los arrendamientos protegidos, Ramón VILAR BADIA, *"El derecho de propiedad ante la crisis contemporánea del Derecho"*, Préter, 1972, pp. 541-542, considera que "permitir a los cultivadores o aparceros el acceso a la propiedad de la tierra sería una buena medida de política social, que podría realizarse jurídicamente sobre las siguientes bases: concesión de un plazo a los propietarios para que decidieran la alternativa de asumir o no la explotación directa de la tierra; en el primer caso, a los arrendatarios o aparceros que quedasen sin tierras se le adjudicarían otras del mismo término municipal, previamente expropiables a este fin, de las grandes fincas incultas o deficientemente cultivadas; en el segundo supuesto, se conferiría a los cultivadores la titularidad del dominio mediante justa indemnización a los propietarios, que estaría financiada por un generoso sistema de crédito estatal".

Por su parte, MOZOS, *"Presupuestos para una reforma"*, cit., p. 73, propone un derecho de acceso a la propiedad al terminar el plazo legal y dos prórrogas sucesivas de seis años cada una satisfaciendo al propietario su justo precio, pero "pudiendo enervar el arrendador este derecho asumiendo el cultivo directo y efectivo de las fincas".

mediante prórrogas; regular los supuestos sucesorios y subrogatorios; o señalar una fecha límite a la vigencia de los contratos<sup>1410</sup>.

### **3.4.- La idea de coincidencia entre propiedad y explotación: "la tierra para el que la trabaja"**

Ha sido una vieja aspiración y un anhelo permanente facilitar el dominio de la tierra al que la trabaja. Incluso la jurisprudencia se refiere literalmente a la tendencia de que "sea la tierra para quien la trabaja"<sup>1411</sup>. Económica y socialmente no se duda que lo más conveniente es que las tierras sean cultivadas por sus propietarios. Se estima óptimo hacer coincidir la figura del verdadero agricultor con la del propietario. Las medidas que persiguen esa finalidad tienen una inspiración tanto económica como social, ya que la mayor parte de los sistemas de desarrollo agrario ven la propiedad como un medio válido para la explotación de la tierra en condiciones adecuadas y para el desarrollo humano, personal y social.

Desde el punto de vista económico, es meridiano que el mejor sistema de tenencia de la tierra es aquél por el cual se obtenga una mayor producción con el mínimo coste posible. Es un medio de obtener una mayor rentabilidad e impulsar la productividad. En lo que concierne al aspecto económico del arrendamiento, si anteriormente se mira a éste como un régimen de explotación de la tierra normal y común, luego empieza a recelarse de él. Para delimitar su justo sentido, hay que señalar que "la figura jurídica del arrendamiento tiene un carácter transitorio, derivado de los obstáculos del mismo carácter, que los propietarios pueden sentir para llevar a efecto la explotación directa de la tierra; pero, cuando dicho régimen de explotación

---

<sup>1410</sup> En relación a los arredamientos rústicos históricos de Galicia, LORENZO MERINO, *"El acceso a la propiedad rústica"*, cit., p. 18, dice: "la respuesta a esa situación pudo haber sido la de asegurar su continuidad o la duración indefinida de la relación contractual, de acuerdo con el planteamiento consuetudinario, a través de nuevas prórrogas -así se había hecho por la Ley autonómica 2/1986-; o aprovechando la formalización legislativa de estas costumbres para articular los correspondientes supuestos sucesorios o subrogatorios -al modo en que lo realizó la Ley valenciana 6/1986; o bien extinguiendo dicha situación mediante el señalamiento de una fecha límite a su vigencia, con el fin de hacer coincidir definitivamente en una persona la titularidad del dominio y de la empresa".

<sup>1411</sup> STS de 12 de junio de 1953. La sabiduría popular lo plasma en el refrán que reza: "Hacienda, tu amo te atiende y si no que te venda".

se convierte en permanente, no hay duda de que se desnaturaliza en su contenido económico, y fallan las razones en que pueda fundamentarse"<sup>1412</sup>.

Desde la perspectiva social, conseguir que la tierra pertenezca a quien la cultiva es un ideal político aceptado en orden a una justa distribución de la riqueza<sup>1413</sup>. Se propugna que la tierra sea para el que la trabaja, ya que para conseguir el arraigo de los campesinos al campo y lograr el mejor cultivo de las tierras y el mayor producto, es necesario seguir la línea política de hacer muchos propietarios. Así, los cultivadores tienen, no sólo el valor de utilidad de la tierra (derecho de gozar)<sup>1414</sup>, sino también su valor en cambio (derecho de disponer). Se estima, desde esta perspectiva, que se contribuye a crear la paz social y el asentamiento en el mundo rural<sup>1415</sup>.

Ello no cuestiona el derecho de propiedad en sí, sino que supone diseñar la justicia del reparto de bienes entre los miembros de la sociedad, tras cubrir las necesidades básicas de todos, mediante la distribución en función de la aportación personal: en primer lugar, a cada uno según su necesidad, y en segundo lugar, según sus méritos y responsabilidad<sup>1416</sup>.

De ahí surge el problema de la consideración del trabajo como título primordial de la adquisición del dominio<sup>1417</sup>. Recalca CASTAN TOBEÑAS que los factores

---

<sup>1412</sup> PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, cit., p. 13.

<sup>1413</sup> El Proyecto guipuzcoano de Real Decreto-Ley de 6 de septiembre de 1929 establece que "será función altamente social la que tienda a conseguir que todo guipuzcoano se convierta en propietario".

<sup>1414</sup> HERNANDEZ GIL, *La función social de la posesión*, cit., p. 190, señala que el uso del valor de cambio (renta contra entrega de la posesión) pone en práctica un valor de uso que es protegido en cuanto tal.

<sup>1415</sup> VILLARES PICO, *"Reforma agraria"*, cit., pp. 677-680.

<sup>1416</sup> Para ello, VILAR BADIA, *"El derecho de propiedad"*, cit., pp. 521-543, apunta que es ineludible la intervención estatal, una nueva configuración de la empresa mercantil, la consideración del trabajo como título primordial de la adquisición del dominio, una concepción de la herencia en la que no se olviden las necesidades comunitarias y la revisión de los sistemas de explotación de la tierra.

<sup>1417</sup> LUNA SERRANO y FERNANDEZ BOADO, *"Método y posibilidades"*, cit., p. 39 y nota 22, señalan que "de la preocupación del legislador por lograr una más equitativa distribución de la riqueza rústica surge el problema de la valoración del trabajo como fuente de las titularidades jurídicas y modo de adquirir el dominio"; cuestión "todavía no resuelta en las múltiples facetas filosóficas y jurídicas que presenta (...). Esta particular génesis del derecho de propiedad a través del desenvolvimiento de una actividad de trabajo sobre el fundo pone a la luz la íntima unión del

integrantes de la llamada cuestión social son la propiedad y el trabajo, y su antagonismo. La importancia de cada uno de esos conceptos básicos varía de modo que la preponderancia de que goza la idea de propiedad va siendo desplazada por la que alcanza la idea de trabajo, es decir, "la organización de la empresa preocupa todavía más que el régimen de la propiedad"<sup>1418</sup>.

Está claro que de esta conveniencia de que la tierra sea del que la trabaja se deriva naturalmente la necesidad de que se dé una explotación y de que la tierra sea destinada a la actividad agraria<sup>1419</sup>. Lo que no se expresa con dicho principio son los elementos que configuran la legitimidad del trabajo como base de la propiedad, las condiciones mínimas que debe reunir el trabajo para justificar el derecho.

Cualquier medida de acceso a la propiedad de la tierra cultivada constituye un modo de redistribución de la propiedad de la tierra en el sentido tradicional de la reforma agraria. Pero hay que tener en cuenta que las necesidades de un campesino no se satisfacen únicamente con el acceso a la titularidad de la tierra si ésta no es suficiente para que tenga acceso a su vez a los bienes y servicios de nuestra sociedad. La razón de ser del acceso a la propiedad persigue además potenciar la personalidad y lograr la efectiva libertad de la persona. Ello, actualmente, se plasma en la profesionalización de la actividad agraria, uno de los principios que caracterizan el Derecho agrario. Esa profesionalización tiene diversos modos de realización, entre los que debe ubicarse el acceso a la propiedad de la tierra "únicamente a quienes sean profesionalmente agricultores, en la idea de identificar los conceptos de agricultor y propietario en la misma persona como sistema ideal de tenencia de la tierra. El acceso a la propiedad defiende la propiedad y la propiedad hace libres;

---

factor humano del trabajo con la tierra".

<sup>1418</sup> CASTAN TOBEÑAS, "*La propiedad*", *cit.*, pp. 212-219.

<sup>1419</sup> José Luis de los MOZOS, "*Propiedad*", en *Nueva Enciclopedia Jurídica*, t. XX, Ed. Francisco Seix, Barcelona, 1993, p. 924, pone de relieve que en la denominada expansión de la propiedad, aparte de las tradicionales propiedades especiales (aguas, minas, montes) y la propiedad intelectual e industrial, "se ha pasado, en un estadio siguiente, a la propiedad comercial, en la que, como sucede en el 'establecimiento mercantil', la unidad del objeto sobre el que recae ese flamante derecho no es propiamente jurídica, sino económica, consecuencia de su referencia al concepto de empresa. Llegándose, en nuestros días, a aplicar esa idea a la explotación industrial o agrícola, por donde, sobre todo en este segundo campo, han surgido una serie de limitaciones a la propiedad de los fundos, como consecuencia de la protección dispensada al arrendatario cultivador, tal y como aparece, en nuestro Derecho, a partir de la Ley de 15 de marzo de 1935".

garantía de una sociedad de hombres libres en comunidades libres"<sup>1420</sup>.

Dentro de ese marco debe encuadrarse el acceso a la propiedad de los arrendatarios. Un postulado consagrado en el terreno socio-económico se vierte al campo jurídico regulando técnicamente un mecanismo que lo hace factible. Se toma como base el contrato de arrendamiento con la paradoja de que se utiliza la propia institución para hacer desaparecer precisamente los arrendamientos<sup>1421</sup>. De todos modos, el momento actual, ante los condicionamientos de la política agraria, no parece el más idóneo para avivar en el agricultor arrendatario la ilusión de seguir en su profesión y adquirir la propiedad de la tierra, más cuando la explotación es de reducidas dimensiones físicas y económicas<sup>1422</sup>.

### 3.4.1.- El trabajo

La propiedad, prescindiendo del punto de vista jurídico, es en esencia un episodio de la lucha biológica por la existencia: "la 'última ratio' de la propiedad está en la necesidad de vivir, que en el ser humano es, además, un deber". Por ello los problemas de distribución de la propiedad son asunto de la filosofía, de la política y de la economía<sup>1423</sup>. A partir de tal constatación, el Derecho viene a plasmar los mecanismos jurídicos, adecuados a cada realidad y momento, para adquirir aquélla.

---

<sup>1420</sup> SANZ JARQUE, *Derecho agrario, cit.*, p. 43 y *Derecho agrario. General, autonómico y comunitario, cit.*, p. 59.

<sup>1421</sup> FERRANDIS VILELLA, "*Sucesión en los arrendamientos rústicos*", *cit.*, p. 846.

<sup>1422</sup> FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos, cit.*, p. 64. En ese sentido se manifiesta también CASAS-MERCADE, *Arrendamientos, cit.*, p. 561, con relación a la Ley de 15 de julio de 1954 porque el labrador no puede vivir en la mayoría de los casos de los frutos que rinde la finca.

<sup>1423</sup> José Luis DIEZ PASTOR, "*En torno a la definición formal de los derechos reales*" (conferencia pronunciada el 16 de mayo de 1961), AAMN, t. XIV, Ed. Reus, Madrid, 1965, pp. 269 y 275.

Es de destacar en el campo filosófico la encíclica *Mater et Magistra* de Juan XXIII, que propugna la difusión de la propiedad entre todas las clases sociales y asociar el trabajo a la propiedad del capital, idea recogida posteriormente en la encíclica *Laborem Exercens* de Juan Pablo II. Sobre la *Mater et Magistra*, vid. Pablo BELTRAN DE HEREDIA DE ONIS, "*El acceso a la propiedad mediante el trabajo (sugerencias sobre un texto de la encíclica Mater et Magistra)*", y Amadeo de FUENMAYOR, "*La propiedad privada y su función social*", en *Estudios de Derecho Público y Privado ofrecidos al Prof. Dr. D. Ignacio Serrano y Serrano*, Universidad de Valladolid, t. I, 1965, pp. 95-102 y pp. 221-234. En la base de ello se encuentra la encíclica *Rerum Novarum* (1891) que establece la noción de función social de la tierra sobre la que se construirá la filosofía del catolicismo social; vid. Miguel SANCHO IZQUIERDO, "*El orden social. Propiedad y trabajo*", RGLJ, t. 181, 1947, pp. 138-165.

La Constitución de 1978 establece en su artículo 129.2 que "los poderes públicos (...) también establecerán los medios que faciliten el acceso de los trabajadores a la propiedad de los medios de producción". En el Código civil el trabajo y el cultivo son recogidos como títulos que explican la existencia y la adquisición de los frutos industriales (artículo 355.2 CC). Según el régimen de propiedad delimitado por el CC, al propietario del suelo rústico se le reconoce la facultad de decidir entre: conformarse con los frutos naturales, o bien hacer productivo su bien convirtiéndose, en la terminología actual, en empresario y obtener frutos industriales; o ceder su uso y disfrute reservándose la percepción de frutos civiles.

HERNANDEZ GIL puso de manifiesto la revalorización de la posesión frente a la propiedad. Esta no se contrapone al arrendamiento, sino a la posesión<sup>1424</sup>. Y actualmente se tiende en la doctrina a sustituir al poseedor por el empresario, es decir, aquel poseedor actuante que organiza los bienes y crea riqueza. Se valora el uso y no el simple cambio de la tierra. De todos modos, esta premisa sufre algunas quiebras: "a) se dispensa tutela a la posesión ejercida en virtud del trabajo de ejecución, mediante el rodeo del arrendamiento, con ocasión de él y no de un modo más directo y amplio; b) en gran medida, las normas protectoras han irrumpido sobre situaciones posesorias creadas con anterioridad a la vigencia de aquéllas, ya que después lícita o fraudulentamente, se ha evitado crearlas; c) grava a la pequeña propiedad una función social específica y sin tener en cuenta el propio problema social que ella incorpora, en contraste con la gran propiedad de la tierra, incomparablemente más libre"<sup>1425</sup>.

---

<sup>1424</sup> HERNANDEZ GIL, *La función social de la posesión, cit.*, p. 212: "el centro de la tutela jurídica lo ocupa la posesión como situación de disfrute de los bienes, frente a la propiedad como titularidad, dirigida a producir la renta, la venta o la herencia". La antítesis no es entre la propiedad y el arrendamiento, sino entre "la propiedad como titularidad abstraída del goce de los bienes y la posesión efectiva de éstos. Prueba de ello, dentro del propio ordenamiento jurídico es que cuando el propietario aspira a poseer (asumiendo el compromiso de explotación directa de la finca rústica) o demuestra la necesidad de poseer la vivienda o local de negocio, tiene derecho preferente a poner término a la relación arrendaticia. El poseedor propietario es antepuesto al poseedor no propietario. Todavía la propiedad cuenta con importantes prerrogativas. Sólo el propietario que utiliza cierta clase de bienes con una finalidad de cambio es postergado respecto de quien se acerca a esos mismos bienes con una finalidad de uso"; en definitiva, no se protege el arrendamiento como tal.

<sup>1425</sup> HERNANDEZ GIL, *La función social de la posesión, cit.*, p. 190.



Partiendo de esta idea, es comprensible que la base de la regulación se haya puesto en el cultivo. Este es el hecho mismo y el resultado de cultivar, que a su vez significa desarrollar o ejercitar una actividad y un trabajo. El legislador lo plasma en la LARH al referirse al "cultivo" de las fincas "a lo largo de varias generaciones".

Si la tierra ha de ser para el que la cultiva, obviamente se acepta que la tierra puede ser poseída por el hombre en plena propiedad. De ello se deduce además que el trabajo y la actividad la legitiman. El trabajo o la especificación es un título originario o medio para adquirir la propiedad<sup>1426</sup>. En este sentido, SCAEVOLA dice que "arrendamiento es trabajo, y el trabajo acumulado año tras año representa una suma de esfuerzos tales que confiere títulos al cultivador del fundo al que ha incorporado sus energías vitales"<sup>1427</sup>. Por ello se plantea la conveniencia de que al arrendatario se le conceda un derecho para adquirir la propiedad basado, principalmente, en el trabajo continuado<sup>1428</sup>.

El valor social de la tierra es ser instrumento de trabajo. Por ello se ha visto con recelo toda actitud tendente a convertir la tierra en un mero instrumento de renta y se ha manifestado, sin consideraciones de orden social o político, una tendencia histórica a resolver la pugna entre las partes propietaria y cultivadora en favor de esta última. Se habla de la evolución biológica natural del cultivador hacia la propiedad<sup>1429</sup>

---

<sup>1426</sup> PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, cit., pp. 71-73; VILAR BADIA, "El derecho de propiedad", cit., pp. 536-537. Referencias sobre la revalorización del trabajo en Fernando RODRIGUEZ BARRERA, "La tierra y el derecho de propiedad en la REAS", cit., pp. 257-260.

MARTIN-BALLESTERO HERNANDEZ, *Derecho agrario*, cit., pp. 124-126, comentando el catolicismo social, afirma que "la propiedad se adquiere ante todo mediante el trabajo para que ella sirva al trabajo; este se refiere de modo especial, a la propiedad de los medios de producción, estos, no pueden ser poseídos contra el trabajo, no pueden ser ni siquiera poseídos para poseer, porque, el único título legítimo para su posesión es que sirvan al trabajo".

<sup>1427</sup> SCAEVOLA, *Código civil*, cit., p. 713.

<sup>1428</sup> PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos Rústicos*, cit., p. 274, dicen que "de igual manera que se concede al arrendador el derecho a recuperar el cultivo de la finca mediante las indemnizaciones correspondientes, para llevarla en explotación directa, debería concederse al arrendatario la facultad de adquirir la propiedad, mediante el pago de su valor real, en virtud de un derecho cuyo origen está en el trabajo continuado, unido a otros factores de variada índole".

Ello se ha plasmado normativamente en el artículo 55 de la Ley gallega de 24 de mayo de 1995 que reelabora su Derecho civil.

<sup>1429</sup> BALLARIN MARCIAL, *Estudios*, cit., pp. 621-647.

o del magnetismo o fuerza inmanente que fija sobre la tierra al que la trabaja<sup>1430</sup>. Desde un punto de vista subjetivo, el arrendatario siente la necesidad de estabilizar su situación, hacerla indefinida y acceder a la propiedad de la tierra que trabaja<sup>1431</sup>. Desde un punto de vista objetivo, el trabajo empieza por fundamentar la adquisición de los frutos de la cosa ajena, después de las mejoras introducidas en ella y, por último, de la cosa misma<sup>1432</sup>.

### 3.4.2.- La empresa

La noción de explotación, como actividad y como ejercicio del derecho, ha de tener una especial significación en el orden jurídico. La acción y el aprovechamiento de las cosas son los criterios base en la organización patrimonial y económica que justifican la atribución de la titularidad dominical<sup>1433</sup>. La meta del sistema normativo agrario ha pasado a ser la empresa o actividad agraria<sup>1434</sup>. Se ha hecho tránsito

---

<sup>1430</sup> CERRILO QUILEZ, *Arrendamientos rústicos protegidos*, cit., pp. 768-776.

<sup>1431</sup> José URIARTE BERASATEGUI, *"Derecho agrario español"*, RCDI, 1935, p. 756, dice que "el arrendatario sentirá el justo deseo de liberar su tierra de la renta; de que ésta sea inalterable, primero; que el arrendamiento sea perpetuo, luego. Que se eleve a dominio, por último".

<sup>1432</sup> BALLARIN MARCIAL, *Estudios*, cit., p. 633, comentando la denominada biología de los contratos, expone que tras reconocerse el abono de las mejoras útiles introducidas por el arrendatario, se introduce el germen inicial que con el tiempo producirá el acceso a la propiedad, ya que ello supuso sustituir el principio de la accesión en favor de la propiedad por el del trabajo como fundamento para adquirir tales mejoras.

La STS de 26 de junio de 1997 refiere que se permite "el acceso a la propiedad de un colono, como parte laboral de un arrendamiento histórico".

<sup>1433</sup> José Javier LOPEZ JACOISTE, *"La idea de explotación en el Derecho civil actual"*, RDP, 1960, pp. 351-371, defiende que "si el mero uso dió lugar a desenvolvimientos jurídicos tan importantes como la posesión y la usucapión, se comprende que una utilización especialmente activa de las cosas como es la explotación ofrezca también importantes repercusiones en el ámbito jurídico hasta ser acogida ella misma en este campo con caracteres propios". De este modo, "la explotación se ofrece como la actividad justificante del elemento principal, esto es, de la atribución de la cosa a su titular", y por ello "la explotación como forma activa de aprovechamiento de las cosas tiende, también, a erigirse en propiedad". Plasmando estas ideas en el ámbito arrendaticio, y en cuanto que los arrendamientos rústicos son de explotación, "se explica que el abandono del cultivo sea causa de resolución del contrato, aunque la finca arrendada se emplee para finalidades de mero uso. Y se comprende también que dentro de esta legislación la diversidad de tipos contractuales -arrendamientos protegidos y especialmente protegidos- se funde en formas de explotación diferentes, concretamente en el cultivo meramente directo en un caso y en cultivo personal y directo en el otro". Concluye diciendo que "la idea de explotación también puede servir de instrumento a importantes modificaciones de las estructuras sociales. Baste pensar en que es un vehículo jurídico directamente conectado con el centro de gravedad del movimiento económico y de la organización patrimonial. La explotación tiende al dominio y, de esa suerte, atrae hacia sí el quicio de las cuestiones de propiedad. La explotación es una actividad humana y el mundo, en definitiva, se configura por la acción".

<sup>1434</sup> José Luis de los MOZOS, *"Hacia un concepto de explotación agrícola (marginales a Ley 19/1995, de 4 de*

desde un Derecho civil, estático, como Derecho de la propiedad de la tierra en sus aspectos patrimoniales básicos, que viene a suscitar problemas de pertenencia de bienes, hacia el nuevo Derecho agrario, dinámico, como Derecho de la empresa agraria, que viene a plantear problemas sobre el ejercicio continuado de una actividad productiva<sup>1435</sup>. La empresa, en cuanto revalorización del trabajo, además de ser un factor de la producción, se convierte en fundamento para la adquisición de la propiedad en aras a reunir en una misma titularidad el derecho de propiedad y la actividad empresarial. El sujeto-empresario, profesional de la agricultura, adquiere un *status* jurídico muy superior al propietario-rentista por la revalorización del factor trabajo frente al factor capital<sup>1436</sup>.

La posesión del arrendatario es consecuencia lógica de la creación o continuación de la empresa a través de la relación arrendaticia. El fin esencial de ésta es la creación o continuación, funcionamiento y conservación de la empresa agraria, por lo que sus facultades y derechos deben estar subordinados a la empresa. Por ello, en los casos de desequilibrio, cuando el arrendatario incumple sus obligaciones o el arrendador pretende ejercer la empresa, debe ajustarse. "La empresa agraria y ese ejercicio de la actividad sobre la finca arrendada -que el legislador reduce jurídicamente a la expresión de goce y disfrute- es el interés directamente protegido por la norma, por lo que el arrendatario ostenta su derecho, siempre que éste se traduzca en el desarrollo de una actividad agraria, es decir, sea activo"; por lo tanto, el sujeto que ejercita la empresa es protegido por la norma no porque se pretenda aumentar discriminadamente derechos sobre el arrendatario, sino porque éste es el empresario<sup>1437</sup>.

---

*julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias*", RCDI, 1997, pp. 1.345 ss., opina que "la cuestión de la empresa agraria debe ser replanteada, utilizando ahora la pauta del Derecho de la Unión Europea". El Derecho agrario "ha pasado del ámbito del 'Derecho social' al propio del 'Derecho económico'". Hoy, el instituto central del Derecho agrario es la "explotación agrícola", recogida en una normativa "especial" (la LMEA) comunicada con el Derecho común y la idea de *universitas rerum*. Reconocer la existencia de la explotación agrícola ya es una forma de protección, con independencia de que las ayudas y beneficios no se dispongan en favor de todas.

<sup>1435</sup> Juan B. JORDANO BAREA, "El concepto de explotación agraria en la Ley andaluza de reforma de 3 de julio de 1984", RDN, nº 129-130, 1985, pp. 210-213.

<sup>1436</sup> BALLARIN MARCIAL, *Estudios, cit.*, pp. 217-219.

<sup>1437</sup> LLOMBART BOSCH, "La posesión del arrendatario", *cit.*, pp. 17-34, 335-348, 669-676 y 988-997.

La legislación de arrendamientos, al ser el arriendo un contrato para la empresa, ha protegido al explotador en orden a que la tierra pase a ser del que la emplea como instrumento de trabajo, ya sea arrendatario o propietario. De todas maneras, las relaciones arrendaticias crean una especial sensibilidad hacia los poseedores ya que socialmente se valora más su posición que la del mero propietario. De ese modo, el contrato de arrendamiento se ha convertido en un estado intermedio o título para el acceso a la propiedad en ciertos casos. En el Derecho civil autonómico gallego es de hecho un título para un eventual acceso de los colonos a la titularidad dominical.

Por su parte, la LAR va dirigida directamente a los profesionales de la agricultura como los inmediatos y principales destinatarios de la ley, aunque todavía el concepto de cultivador personal conecta la nueva idea a la figura tradicional y ordinaria del agricultor. Vincula por tanto el acceso al criterio del trabajo (actividad agraria) y de la aptitud (profesionalidad).

### **3.5.- Concreción de la función social en el derecho de acceso a la propiedad y en la prórroga**

La Constitución, como ley de aplicación directa y básica del ordenamiento jurídico, establece un concepto general y unificador del concepto de propiedad en torno a la idea de la función social. El contenido constitucionalmente indeterminado de la función social requiere que sea el legislador quien con su intervención elija los mecanismos jurídicos concretos que la hagan factible y delimiten el contenido del derecho de propiedad. Al ser tarea del legislador concretar cuál debe ser la función social, en cada caso, del derecho de propiedad, hay que analizar la actividad de aquél en materia de arrendamientos rústicos históricos para enlazar su actuación con aquella concreción.

Los límites a la propiedad derivados del cumplimiento de la función social se sitúan en la esfera interna del derecho y determinan el contenido normal del poder

atribuido al titular dominical. Sin embargo, las impuestas por razón del interés privado comprimen el poder del propietario desde el exterior, ya que su finalidad es garantizar la coexistencia de los distintos derechos<sup>1438</sup>. Esos deberes también canalizan el interés social en el ejercicio de la propiedad.

La función social es un límite interno. En razón de que la función social de la propiedad delimita el contenido de ésta, las limitaciones deben atender a un interés supraindividual, general a la sociedad, llamado también interés de la colectividad o interés social. Además del respeto al cauce de la reserva de ley formal, el legislador debe respetar el aspecto material que exige tener en cuenta la función social. No cabe una regulación del derecho de propiedad en que se prescinda de la función social. Esta viene concretada por los objetivos del Derecho agrario, que delimita la función que debe jugar la propiedad agraria y el contrato de arrendamiento: un interés individual más un interés social. Pero este interés no hay que medirlo únicamente en su dimensión social, es decir, que afecte a toda la sociedad como un todo. El interés social puede estar en los intereses que representan, de modo que la protección de un colectivo sea de interés para toda la colectividad, y también es de interés social hacer propietario al cultivador.

El derecho de acceso a la propiedad y la prórroga son límites externos por los cuales se impone al propietario un deber de entrega a cambio de un precio si es ejercitado el derecho por su titular o una duración del contrato, por cuyo interés se otorga. Por ello, el modo de poner fin a los arrendamientos rústicos históricos pudo ser otro distinto del medio elegido. Estos dos mecanismos jurídicos hay que distinguirlos del tratamiento elegido: un precio de acceso y una indemnización por fin de la duración del contrato. Esta es una referencia a la vertiente individual y al interés del propietario. No se persigue un interés social (no es un límite interno), sino que se elige un camino favorable al arrendatario: se defiende el interés particular del colono.

La prórroga del contrato y el derecho de acceso a la propiedad se presentan

---

<sup>1438</sup> Rafael COLINA GAREA, *La función social de la propiedad privada en la Constitución española de 1978*, Ed. Bosch, Barcelona, 1997, p. 117.

como un mecanismo para ir poniendo fin a la existencia de arrendamientos rústicos históricos. Pero ese mecanismo presenta un acusado carácter favorable a los intereses particulares del arrendatario. En esa relación arrendaticia se persigue equilibrar por un lado la protección de un interés subjetivo ajeno al dominio (el del arrendatario) y por otro lado la realización del interés del propietario. La protección del arrendatario se plasma en la realización de un interés privado.

Esos límites no se establecen ante un eventual incumplimiento de la función social, ya que el interés social de la propiedad rústica puede ser cumplido a través del contrato de arrendamiento. Son límites impuestos a la propiedad que no atentan a su contenido esencial.

El derecho de acceso a la propiedad, obviamente, afecta al sistema de propiedad. Queda enmarcado en una amplia abanico de técnicas jurídicas, tanto civiles como públicas, al servicio del acceso a la propiedad de la tierra. En este caso, el legislador establece el estatuto jurídico de la propiedad afectada por un arrendamiento rústico histórico: acogéndose a la función social, delimita el derecho de propiedad de modo que el goce y disposición del titular del derecho queden limitados cualitativamente.

Mediante el derecho de acceso a la propiedad se fuerza al propietario a disponer de un bien propio, de modo que el elemento esencial del principio de libre disposición, voluntad de disponer o transmitir, o no hacerlo, queda afectado. Es un derecho restrictivo de la propiedad que incide en la facultad dispositiva en su aspecto negativo. Si desde el aspecto positivo nada impide al propietario enajenar el bien a un tercero, ya que su poder de traslación de la titularidad permanece inalterado, desde el negativo tiene libertad para decidir la no enajenación del bien. Es ese aspecto negativo el que se anula: el derecho de acceso a la propiedad sustrae parte del contenido del derecho de propiedad y afecta parcialmente a la facultad de libre disposición. De ese modo, el titular del derecho, mediante un acto unilateral, adquiere la titularidad real de dominio y modifica el ámbito jurídico del originario propietario sin que éste pueda evitarlo.

En un segundo aspecto, el derecho de acceso a la propiedad presenta una dimensión meramente temporal respecto al derecho de propiedad. Es una restricción temporal de la facultad dispositiva negativa fundada en el motivo excepcional de la existencia de los arrendamientos rústicos históricos.

Lo señalado no es más que la concreción de la función social otorgada por el legislador a la propiedad rústica afectada por un arrendamiento histórico, cuyo contenido se limita en ese aspecto de la libertad de disposición<sup>1439</sup>. La función social de la propiedad afectada por un arrendamiento histórico despliega su eficacia de modo que, tras haber hecho accesible al arrendatario el disfrute económico de la finca, hace accesible ahora la propiedad de la misma. Es un derecho concedido al arrendatario, por razones económicas y sociales, que grava el contenido normal de la propiedad: privar de una facultad durante cierto tiempo. No afecta a la parte que es esencial: ni a la reconocibilidad, ni al interés protegido (la rentabilidad económica).

Por su parte, la prórroga se mueve en el terreno obligacional o contractual y afecta a la libertad de contratación. En principio, la libre contratación constituye uno de los principales postulados del ordenamiento patrimonial. Pero tal principio no es absoluto ni está tutelado como valor constitucional. En su caso, presenta un mero valor adjetivo del principio de libertad de empresa, que a su vez se subordina a las exigencias de la economía e interés general (artículos 38 y 128 CE). Por ello, puede ser delimitado para atender a ciertos intereses necesitados de protección en consideración a la función social, la cual prevalece, en caso de conflicto, sobre la libertad de contratación<sup>1440</sup>. La prórroga forzosa, atendiendo a intereses sociales y económicos, garantiza un equilibrio entre la libertad de contratación y los sujetos

---

<sup>1439</sup> La STC de 20 de marzo de 1997 considera que son normas básicas del contenido normal de la propiedad las que limitan la facultad de edificar, de dividir (unidades mínimas de cultivo) o las derivadas de su condición de áreas de protección. "En otras palabras, la facultad de disposición puede quedar delimitada en aras de la función social" (FJ 16 b).

<sup>1440</sup> En la STC de 2 de diciembre de 1983, se dice que "las libertades y derechos de contenido patrimonial, como los de propiedad y libertad de empresa (...) gozan de un menor nivel de protección constitucional" (Fundamento jurídico 4 del voto particular). La STC de 26 de marzo de 1987 afirma que "en resumen, la libertad de empresa que reconoce el artículo 38 de la Constitución no puede exonerar del cumplimiento de la función social de la propiedad, de lo que se sigue que las limitaciones legítimamente derivadas de esta última no infringen en ningún caso el contenido esencial de la libertad de empresa" (fundamento jurídico 5, último párrafo).

protegidos en razón de esos intereses, en este caso la protección de los arrendatarios rústicos históricos. Favorecer la estabilidad a través de las prórrogas es una plasmación de las medidas favorables al mantenimiento de la explotación económica o actividad empresarial ya establecida que tienen su apoyo en las normas constitucionales en pos de la producción y el empleo (artículos 35, 38 y 40 CE)<sup>1441</sup>. No deja de ser una restricción a la libertad de contratación característico del ordenamiento de contratos vigente y desarrollado en muchos sectores económicos, entre ellos en el arrendaticio<sup>1442</sup>.

#### **4.- El principio base de la regulación: el cultivo del arrendatario**

##### **4.1.- La contribución del arrendatario al valor de la finca**

La exposición de motivos de la LARH subraya que pretende dar la solución definitiva a la cuestión, por lo cual habla de una prórroga por "un único y último período". Ello remarca que "lo que es indudable es que el legislador quiso poner fin a unas situaciones en el modo de disfrute de la tierra que por su duración y características considera deben consolidarse definitivamente en régimen de propiedad"<sup>1443</sup>.

---

<sup>1441</sup> STC de 17 de marzo de 1994 (FJ 5º).

<sup>1442</sup> En los arrendamientos rústicos la prórroga siempre ha sido determinada por el legislador, pudiendo considerarse que en ningún caso ha sido en rigor indefinida, a pesar de que los sucesivos otorgamientos hayan creado una situación de indeterminación real. Por contra, en los arrendamientos urbanos (artículo 57 de la anterior LAU) la prórroga forzosa a voluntad del arrendatario ha creado una verdadera indefinición en la duración del contrato. El Tribunal Constitucional ha considerado que esta prórroga no atenta contra el contenido esencial del derecho de propiedad [STC de 17 de marzo de 1994 (FJ 5º), comentado por COLINA GAREA, *cit., passim*]. Su argumento responde al alegato que hace residir el vaciamiento del contenido esencial en la pérdida de la utilidad económica del bien arrendado, ya que la prórroga forzosa debe distinguirse de la merced arrendaticia que es la que no se ha adecuado con total fidelidad a la evolución del mercado de arrendamientos. La prórroga por sí misma no origina la supresión de la utilidad económica del bien. Por su parte, el voto particular considera que el carácter trabado del régimen de la prórroga forzosa indefinida y la no actualización de las rentas determina un vaciamiento del contenido del derecho de propiedad incluido el núcleo mínimo que es la utilidad económica individual. Por tanto, el menoscabo de la utilidad económica tiene también como presupuesto necesario la prórroga indefinida, ya que sin ella el mecanismo de la actualización de rentas no tiene sentido. En última instancia, la prórroga es la causa de la pérdida de la rentabilidad económica para el propietario.

<sup>1443</sup> FONSECA GONZALEZ, *Los arrendamientos rústicos históricos, cit.*, pp. 68-69.



Para resolver los problemas sociales planteados en los arrendamientos históricos establece la LARH por un lado un derecho de acceso a la propiedad, y en su defecto un derecho de indemnización. El fundamento del régimen concreto de los derechos concedidos a los arrendatarios históricos se halla, según la exposición de motivos<sup>1444</sup>, en el siguiente principio sobre la cuestión: "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", lo cual constituye una "razón de justicia distributiva" para determinar el precio de adquisición en el derecho de acceso a la propiedad o la compensación en caso de recuperación de las fincas por el propietario. Junto con la finalización de estos contratos, lo que pretende es distribuir el valor de la finca entre el propietario y el arrendatario: el propietario en cuanto titular del derecho dominical sobre la finca y el arrendatario en cuanto su cultivo ha contribuido al valor de la finca<sup>1445</sup>.

#### **4.2.- El cultivo como valor o la necesidad de la mejora**

El legislador justifica los derechos otorgados al arrendatario en la actividad ("cultivo") que ha desarrollado. Pero un cultivo que se reputa que ha "contribuido, de forma notable", al "actual valor de las fincas arrendadas", es decir, ha permitido, no sólo mantener, sino añadir un valor a la finca.

Un pronunciamiento de este tipo por parte del legislador no es novedoso. El valor del trabajo desarrollado por el cultivador está presente en el pensamiento del

---

<sup>1444</sup> A pesar de que las exposiciones de motivos no tienen valor normativo, ni directo ni expresivo de una interpretación auténtica y su relativa relevancia como instrumento de interpretación histórica, siendo a lo sumo un "mecanismo que facilita la efectividad de la responsabilidad política difusa del Parlamento ante los ciudadanos", tiene relevancia en "la labor de racionalización del ejercicio del poder y en la, tampoco desdeñable, tarea de favorecer la buena técnica legislativa" (Luis DIEZ-PICAZO, *"Los preámbulos de las leyes (En torno a la motivación y la causa de las disposiciones normativas)"*, ADC, 1992, pp. 501-533).

<sup>1445</sup> En palabras de VICENTE DOMINGO, *"Comentario a la STS de 20 de febrero de 1993"*, cit., p. 236, "nos encontramos ante una enajenación forzosa de la propiedad para el arrendador-propietario, como forma de corregir una relación arrendaticia inmemorial en la que el arrendatario -cultivador personal- ha contribuido con su trabajo al valor actual de la tierra (...). Es, en realidad, un criterio de justicia distributiva".

legislador guipuzcoano<sup>1446</sup> y del estatal<sup>1447</sup>, en la jurisprudencia<sup>1448</sup> y en la doctrina<sup>1449</sup>.

La reafirmación del cultivo como valor de la tierra cultivada puede llevar a entender el principio en dos sentidos.

En un primer sentido, puede plantearse que se trata de un cultivo que ha incrementado el valor de la finca, lo cual lleva a entender que la base no es cualquier actividad sino que el resultado del trabajo ha de ser una mejora notable. Esto es, que la ley justifica los derechos del arrendatario histórico en razón de la actividad mejoraticia. Distinguiendo los arrendamientos para el mero disfrute y para la actividad que implica trabajo, la mejora es la mejor publicidad y prueba del trabajo efectivamente realizado, y que lo diferencia del mero disfrute. Al fin y al cabo, tanto la contribución al valor de la finca como la mejora recaen sobre la estructura objetiva de la empresa agraria al objeto de formar fincas rentables.

Si el legislador, en ocasiones, vincula la protección del arrendatario al esfuerzo y al trabajo de éste que avalora la finca, en otras explícitamente se refiere, no sólo a

---

<sup>1446</sup> Las JUNTAS GENERALES DE GUIPUZCOA, *Plan de una sociedad económica, cit.*, p.XXII, señalan que "la estrechez de límites nunca fué medida para taffar el precio de la tierra, y computar las riquezas que puede dar de sí la Naturaleza. El cultivo, que fe puede dar á aquèlla, y la induftria con que fe bufcan eftas, fon los que deben decidir de fu aprecio".

<sup>1447</sup> El Decreto-ley de 1 de enero de 1926 sobre el Registro de arrendamientos se refiere a que la orientación de la reforma del contenido del contrato de arrendamiento "ha de pugnar por el fortalecimiento de los derechos anejos al trabajo". El Real Decreto de 29 de agosto de 1923 (artículo 7.2) y Real Decreto de 28 de mayo de 1928 (artículo 2), establecen la posibilidad de que el arrendatario adquiriera la finca en la enajenación de los bienes inmuebles no amortizados pertenecientes a las fundaciones benéfico-particulares o de carácter mixto, debiendo acreditar que "debido principalmente al esfuerzo del arrendatario, han obtenido las fincas un aumento de valor de importancia manifiesta" o "de considerable importancia". Y el Decreto-ley de 21 de noviembre de 1929 sobre contrato de arrendamiento de fincas rústicas, en su exposición de motivos, señala como criterio de regulación: "cuidando de armonizar en su solución los intereses legítimos del que cultiva y avalora con su esfuerzo la tierra ajena con el derecho de propiedad".

<sup>1448</sup> La STS de 24 de junio de 1958, en un retracto ejercitado por el arrendatario sobre la totalidad de una finca que en una parte estaba afectada por planes de ensanche, dice: "no ofreciendo duda que si en el mañana se produce enriquecimiento por aumentos de valoración, es natural partícipe mejor el que fué arrendatario y laboró allí, como sus antepasados, dado que en su favor se estableció la institución social en que fundamentó el ejercicio de su pedimento".

<sup>1449</sup> Tras la promulgación del CC, FERNANDEZ SORIA, Información en el Ateneo de Madrid en el año 1890, referencia de CAMPUZANO HORMA, *"La Ley de arrendamientos rústicos"*, cit., p. 197, defiende propagar los arrendamientos a largo plazo "y que de algún modo se garantice al colono el más valor que por su trabajo reciban, son procedimientos de justicia y por igual beneficiosos".

una actividad de cultivo, sino a la actividad mejoraticia<sup>1450</sup>.

En la doctrina hay sobradas manifestaciones de la vinculación entre la protección del arrendatario y su actividad mejoraticia<sup>1451</sup>. Es significativa la propuesta de OGAYAR AYLLON, quien vincula la larga vigencia de los contratos y la realización de mejoras útiles que implican cambio en la sustancia de la cosa o variación total de cultivo que hace aumentar el valor de la tierra, lo cual plantea el problema de la indemnización de las mejoras realizadas y para cuya solución propone el acceso a la propiedad del arrendatario<sup>1452</sup>.

---

<sup>1450</sup> Los proyectos de ALBA en 1916 y CHAPAPRIETA en 1923 recogen un derecho de expropiación a favor del arrendatario en el caso de realizar éste grandes mejoras. Y el Decreto-ley de 25 de junio de 1926, sobre redención de foros, dice en su exposición de motivos que es ya indefendible prácticamente la discutida temporalidad originaria (la suspensión provisional de 1763 vino a convertirlos en derechos perpetuos) y hace alusión para su defensa al "principio moderno de la expropiación forzosa por causa de mejoras agrarias, reclamada por el alto interés público y gradualmente admitido en las legislaciones de los países cultos".

<sup>1451</sup> En este sentido CAMPUZANO HORMA, "*La Ley de arrendamientos rústicos*", *cit.*, p. 198, nos da noticia de la asamblea del Partido Reformista en 1918 en cuyo programa se incluye el derecho del arrendatario a adquirir la finca arrendada si el valor de las mejoras realizadas excede del cincuenta por ciento del valor de la finca. SOTO NIETO, *Arrendamientos*, *cit.*, p. 418, cree que "en el colono que, juntamente con el grupo familiar que de él depende, ha hecho del trabajo del campo dedicación permanente, profesión habitual y medio de sustento, hay algo más que la simple 'parte de un contrato', existe un colaborador eficaz de la Economía del agro, un hombre que ha proyectado sobre esa tierra el aliento de su existencia cotidiana, revalorizándola y elevándola". Jaime MONTERO Y GARCIA DE VALDIVIA, "*La colonización interior y el Derecho Agrario*", *Revista de Derecho español y americano*, abril-junio, 1965, p. 66, señala, respecto de la colonización, que se caracteriza por el fin de promoción social del acceso a la propiedad en virtud del "trabajo mejorante". LLAMAS VALBUENA, "*Estudio retrospectivo*", *cit.*, p. 212, propone que "para tener acceso a la propiedad en base al contrato de arrendamiento será necesario acreditar una permanencia y dedicación mínima, personal o sucesoria, que acredite la profesionalidad del arrendatario, e incluso exigirse el cumplimiento de determinadas mejoras o explotación de productos que por las condiciones del lugar se declaren preferentes". SANZ JARQUE, "*Criterios que informan*", *cit.*, p. 17, dice que "se trata en muchos casos de poseedores-cultivadores de tierras desde tiempo inmemorial, que son herederos en sucesivas generaciones, de quienes las han puesto en cultivo, cultivado y mejorado continuamente".

<sup>1452</sup> OGAYAR AYLLON, "*Las nuevas orientaciones*", *cit.*, pp. 263-266: "la mayor parte de los arrendamientos rústicos en España llevan muchos años de vigencia, se transmiten de padres a hijos, y en ellos han realizado los arrendatarios mejoras en el predio, de tal importancia, que implican cambio en la substancia de la cosa o variación total de cultivo, que ha hecho aumentar el valor de la tierra, aumento que cede en beneficio de su dueño, y es justo que éste indemnice a aquél del valor de dichas mejoras, para que no se enriquezca en perjuicio de otro (...). En la huerta valenciana, por costumbre inmemorial, los arrendamientos son hereditarios, pasando de padres a hijos, sin más garantía que una libreta en la que el arrendador consigna el pago de la renta, con antigüedad, en muchas de ellas, de más de cincuenta años. Muchos dueños o saben ni siquiera donde están los predios arrendados, y los colonos, con su esfuerzo y trabajo, han mejorado el cultivo, transformándole de seco en regadío, convirtiendo los terrenos incultos en huertos de naranjos sin consentimiento del dueño (...), originándose entonces el problema de la indemnización de las mejoras realizadas (...). Para resolver dicha colisión no veo más solución que facilitar el acceso a la propiedad, facultándole, si lleva el predio en arrendamiento más de quince años, para adquirirlo dentro del plazo que se fije por su justo precio, el que se puede señalar tomando como base el que figure en la renta catastral, incrementado en un 50 por 100 más por precio de afección, con las necesarias facilidades para el pago. Si el arrendatario se niega a adquirir la propiedad, aún caben otras dos soluciones: obligarle a que formalice el nuevo contrato, único medio de que esté debidamente garantido, sin indemnización por esas mejoras, por estar reintegrado de su importe con el mayor valor obtenido de las cosechas, inherente al aumento de producción, durante los años de disfrute de la tierra, y en compensación a que no elevó la renta en la proporción correspondiente; o lanzarle de la tierra arrendada, pues el colono que no quiere el acceso a la propiedad de

En el mutuo interés que tienen propietario y arrendatario en el contrato de arrendamiento, si aquél busca los frutos civiles, éste pretende los frutos naturales e industriales, esto es, la máxima producción y rentabilidad de la finca en provecho propio. Por eso hay que distinguir la mera explotación del arrendatario para la producción, de la actividad mejoraticia: además de la explotación normal, que se deriva del propio contrato y del ansia de producción, se tiene en cuenta un plus añadido, que es la mejora, para otorgar otros derechos más allá de los derivados de una relación jurídica personal y temporal.

El tema de las mejoras es típico dentro del Derecho agrario. Un Derecho agrario dirigido a los verdaderos profesionales de la agricultura tiende a impulsar el desarrollo agrícola siempre que éste vaya unido a la propiedad. Si existe disociación, un elemento esencial de tal desarrollo, las mejoras, se tornan en mera aspiración, ya que si no existe propiamente un agricultor profesional y una empresa agraria, difícilmente se invierte en mejoras. Este tema ha sido uno de los principales temas de debate dentro de las cuestiones arrendaticias. El arrendatario siempre ha luchado por la mejora: su reconocimiento como derecho y legitimidad para su ejecución, y la procedencia y cuantía de la indemnización<sup>1453</sup>.

---

aquella, en las condiciones fijadas, es evidente que obra de mala fe, trata de lucrarse en perjuicio del dueño y dificulta la aspiración del Estado de crear el patrimonio familiar. Respecto a los colonos que lleven menos de quince años el predio arrendado y que hayan introducido en él mejoras, puede concedérseles también el acceso a la propiedad (este acceso debe concederse a todos los arrendatarios, para que pueda cumplirse la aspiración, consignada en el Fuero del Trabajo, de que la tierra pase a ser de quienes directamente la explotan), en las condiciones antes consignadas, u obligarles a formalizar el debido contrato, en el que o bien se les indemnice dichas mejoras, ateniéndose para ello al mayor valor adquirido por la finca en la fecha en que dichas mejoras fueron realizadas, o compensarles con la mayor duración que se pacte para el arrendamiento sin elevación de renta, con objeto de que el colono pueda resarcirse de los gastos que aquéllas le ocasionaron".

<sup>1453</sup> Siguiendo a LUCAS FERNANDEZ, *Comentario, cit.*, pp. 682-683, "mejora es todo aumento de valor que experimente una cosa". Por su origen, "este aumento puede ser causado por acto del hombre o ser obra de la naturaleza. Las primeras pueden, a su vez, realizarse voluntariamente (mejoras voluntarias) u obligadamente (mejoras obligadas). Las mejoras obligadas pueden ser impuestas por el pacto o por la Ley". Por su finalidad o resultado se distinguen: las mejoras útiles, que además de aumentar el valor de la cosa acrecientan su productividad normal y su potencial permanente; las mejoras de recreo, que sólo aumentan el valor de la cosa; y las mejoras necesarias, que en realidad vienen a ser un gasto de conservación de la cosa (más que un aumento de valor producen su estabilidad).

La regulación de las mejoras en el CC es escueta: el artículo 1.573 CC señala que "el arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario" (artículos 487 y 488 CC); y el artículo 453 CC recoge un somero concepto de gasto útil entendiéndolo como aquél que aumenta el valor de la cosa.

MANRESA NAVARRO, *Comentarios al Código civil*, t. IV, *cit.*, 1895, p. 248 y 1910 (3ªed.), p. 260; Ed. Reus, Madrid, 1931 (5ª ed.), pp. 237-8 y 1972 (7ª ed.), p. 322, comentando estos artículos, indica que: gasto equivale a desembolso, dispendio que se hace, cantidad que se invierte; mejora es aumento de valor de la cosa,

---

acrecentamiento de su utilidad, beneficio real, esencial o accidental, sobre lo que existía o los gastos que se hacen para obtener ese resultado. Si bien algunos gastos originan una mejora, no todos determinan tal mejora. Existe una relación de causalidad por el cual la mejora siempre es consecuencia de un gasto, ya que la mejora implica obra humana que excluye las que se deban a hechos de la naturaleza, que se rigen por el principio de accesión. Sin embargo, Angel SANCHEZ HERNANDEZ, *Gastos y mejoras en la Ley de arrendamientos rústicos de 1980*, Ed. Universidad de La Rioja, Logroño, 1995, pp. 6 y 80, estima que el concepto de mejora en el ámbito de la PAC no exige necesariamente un gasto: "mientras los gastos siempre equivalen a 'desembolso, dispendio que se hace, cantidad que se invierte', la mejora es un acrecentamiento de la eficiencia agrosocial de la finca como explotación agraria, que no siempre requerirá un dispendio, y que generará un resultado económica y socialmente provechoso en el marco de la Política Agrícola Común aumentando por ende el valor agrario de la misma". Cree que "el nuevo concepto de mejora agraria no debe girar absolutamente en torno al aumento de la productividad de la finca como explotación agraria, sino que debe estar orientada en sentido finalista cara a la obtención: de unos rendimientos que aunque inferiores sean de mayor calidad, hacia la repoblación forestal, hacia la reconversión, hacia producciones alternativas, limitación del impacto ecológico de ciertas prácticas". Vincula el concepto, dentro de la PAC, a lo económico y además a lo social..

La primera disposición modificadora del régimen de arrendamientos del Código civil es el Real Decreto de 6 de marzo de 1926, que autoriza a los arrendatarios a emplear sistemas nuevos de cultivos o labores científicamente adoptadas sin riesgo del desahucio en virtud de una interpretación rigurosa del artículo 1.569.3 CC. Se faculta al arrendatario para modificar el régimen de cultivo. Al fin y al cabo es una medida que busca realizar nuevas experiencias y mejorar las explotaciones, y que, al igual que la indemnización de las mejoras, supone una valoración del trabajo.

Es el Real Decreto-ley de 21 de noviembre de 1929 el que regula más ampliamente las mejoras. Su artículo 13, como base de la actividad del colono, dice que "el arrendatario está obligado a la conservación del terreno en estado de fertilidad no inferior a aquel en que lo recibió, a respetar las plantaciones, arbolados y construcciones, así como a verificar las labores, obras y reparaciones necesarias de carácter ordinario indispensables, que exija el entretenimiento de la finca". La primera parte es una plasmación de lo establecido en los artículos 1.555.2 y 1.561 CC, que en definitiva recoge como obligación la diligencia del buen padre de familia; y la segunda es una facultad concedida al arrendatario para efectuar las obras necesarias ordinarias de conservación, sin necesidad de avisar al propietario en virtud del régimen de los artículos 1.554.2, 1.558 y 1.559.2 CC. Es el artículo 14 el que alude a las mejoras necesarias, extraordinarias, indispensables para la subsistencia de la finca y que no obedezcan a causa imputable al arrendatario, las cuales serán a cuenta del arrendador. El artículo 15 define las mejoras útiles como aquéllas que "sin ser indispensables para la conservación del predio aumenten la fertilidad de la tierra o el valor de la finca". El artículo 18 define las mejoras voluntarias como aquéllas "ejecutadas por el arrendatario para su comodidad, capricho o recreo". BALLARIN MARCIAL, *Derecho agrario*, cit., p. 164, recalca "la precisión técnica del precepto al definir las obras útiles como las 'de saneamiento, defensa, u otras análogas', cuyo efecto es el incremento de la 'fertilidad', concepto cercano al de productividad que admite la doctrina moderna".

La LAR de 1935 (artículos 20 a 23) distingue las obras y reparaciones indispensables para mantener el uso de la finca, de las mejoras. Estas se dividen en obligatorias y voluntarias, subdividiendo éstas últimas a su vez en útiles y de adorno. Las obligatorias son las que vienen impuestas por la ley o resoluciones firmes de la administración o de los tribunales. Entre las voluntarias (por convenio o iniciativa de cualquiera de las partes aun contra la voluntad de la otra) se distinguen las útiles, que son las que producen un aumento en la producción de la finca o en su valor (mejoras que ocasionan una mejor explotación de la finca o aumenten su valor; referencias del legislador que deberán ser apreciadas por los Tribunales en cuanto son cuestiones técnicas); y las de adorno o comodidad que son las que simplemente contribuyen al embellecimiento de la finca o a la comodidad del que la disfruta (concepto contradictorio en cuanto ello supone también, ordinariamente, un incremento por lo menos del valor de la finca). Esta normativa de la LAR de 1935 no fue variada por las reformas de la ley en 1940 y 1942 (atender a la DT 5ª de la Ley de 28 de junio de 1940). Al hilo de esta regulación, Francisco CERRILLO QUILEZ, *El régimen de 'mejoras' en la vigente legislación de arrendamientos de predios rústicos*, Información Jurídica, nº 90, 1950, pp. 1.298-1.299, y RCDI, 1950, p. 361, señala que las mejoras "consisten en modificaciones introducidas en la finca por imposición de la autoridad competente o por voluntad de los contratantes, y que tienden a aumentar su valor o aprovechamiento, su embellecimiento o la comodidad del arrendatario"; se diferencian de los gastos, reparaciones (las denominadas mejoras necesarias), cargas y frutos, y de la edificación, plantación y siembra. Por su parte, SANZ JARQUE, *Derecho agrario*, cit., pp. 287-289, dice que "son mejoras aquellas realizaciones que se incorporan a una finca de naturaleza agraria, incrementando el valor y la utilidad productiva de la misma. También se entiende por mejora o mejoras los gastos realizados para conservar y aumentar el valor de una finca. Para precisar el concepto de mejora, es preciso no confundir los gastos que la misma supone en una finca con los que se hacen para la producción de frutos, esto es, para labores, cultivos y defensa de éstos; porque los gastos de mejoras no van dirigidos a procurar el rendimiento de la finca, la obtención de frutos, sino la conservación y mejoramiento de la cosa fructífera, o sea, del capital mismo". Distingue las mejoras necesarias (para la

La exposición de motivos del proyecto de la LAR expresa que "en materia de mejoras se da la máxima importancia a los problemas que plantean las calificadas como 'útiles', es decir, las que quedando incorporadas a la finca arrendada, aumentan de modo duradero su producción y, por tanto, su valor (...). Se ha creado además la figura de las mejoras 'sociales', sujetas al mismo régimen que las 'útiles' y que se definen como aquellas que, quedando igualmente incorporadas a la tierra, facilitan la prestación del trabajo en condiciones de mayor comodidad o dignidad o tienen por objeto la promoción de los trabajadores". Las mejoras del artículo 48 LAR pueden ser equiparadas, sin entrar en la polémica sobre la distinción entre mejoras necesarias y obligatorias, a las mejoras obligatorias que ha de realizar el arrendador, y los gastos necesarios del artículo 52 LAR a las mejoras necesarias. Las que puede llevar a cabo el arrendatario pueden ser: útiles (artículo 57.1 LAR), sociales (artículo 57.2 LAR), suntuarias (artículo 69 LAR) y las mejoras obligatorias que le incumben por virtud del artículo 49 LAR<sup>1454</sup>. COBACHO GOMEZ<sup>1455</sup> dice que "mejorar, desde el punto de vista jurídico, es la actividad llevada a cabo por quien detenta una cosa y tiene como resultado el aumento de valor de la cosa misma (...). La mejora tiene relevancia jurídica cuando es llevada a cabo por un sujeto que no es titular del derecho de propiedad sobre la cosa, pero tiene la detentación por cualquier título o sin título alguno"; concluye que "en los artículos dedicados a los gastos y mejoras se observa cómo se hace hincapié a la condición empresarial del arrendatario rústico", especialmente en los artículos 49, 50 y 61 LAR.

La razón de la regulación de las mejoras, según la exposición de motivos del

---

conservación de la finca de modo que su omisión origina el deterioro o la destrucción de la cosa), útiles (aumentan la capacidad de rendimiento de la finca y por tanto su valor) y voluntarias (de lujo o recreo, para el enbellecimiento de la finca o comodidad de las personas). Vincula el incremento de productividad (efecto inmediato de la obra) con el incremento de valor de la cosa mejorada (efecto mediato de la obra). Manifiesta, por último, la "idea de que todo tenedor o empresario no propietario, cuando se estabiliza sobre la tierra de cultivo, y ello es necesario, tiende hacia la propiedad, es decir, se va convirtiendo y se convierte en propietario, haciendo suyas las mejoras y las plusvalías, que es donde está el nudo gordiano del problema de las mejoras".

<sup>1454</sup> Vid. el estudio de Carlos VATTIER FUENZALIDA, *Las mejoras en el arrendamiento rústico, estudio de Derecho comparado*, Salamanca, 1978. Sobre la regulación en la LAR vid. los últimos trabajos de SANCHEZ HERNANDEZ, *Gastos y mejoras, cit., passim*, y María Belén CILVETI GUBIA, *Mejoras útiles en los contratos sujetos a la Ley de arrendamientos rústicos*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1995.

<sup>1455</sup> COBACHO GOMEZ, *Estudios, cit.*, pp. 53 y 99.

proyecto de la vigente LAR, es evitar que el arrendamiento de la tierra pueda ser un obstáculo para el desarrollo de su capacidad productiva. El arrendatario, como empresario que organiza una explotación productiva, ha de tener la facultad de realizar actividades de mejora como manifestación de su capacidad de gestión dirigida a la producción. Para ello se garantiza el principio de estabilidad, aunque muy mediatizado actualmente por el régimen sobre duración instaurado a raíz de la LMEA, de modo que se beneficie a ambas partes por las mejoras que el colono pueda hacer en beneficio propio.

Se puede interpretar que el legislador en realidad, cuando habla de la contribución al valor de la finca, está basando los derechos otorgados al arrendatario histórico en la mejora, de modo que la LARH da por supuesto ésta al no exigir su prueba. En ese sentido, podría interpretarse la existencia de una presunción de mejora en la cual se basan el precio inferior de adquisición y la compensación por abandono; establecer una presunción de mejora implicaría, por lo menos, la posibilidad de probar lo contrario.

Pero la regulación posterior no hace incompatible el régimen de la LARH con el régimen de las mejoras de la LAR. El artículo 4 LARH, en sede de indemnización por abandono, señala expresamente que el valor de la finca a efectos de fijar esa indemnización se determinará "sin perjuicio de la aplicación de las normas sobre mejoras realizadas por el arrendatario contenidas en los artículos 62 y 64 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos".

En definitiva, la contribución al valor de la finca no puede identificarse con la mejora. La mejora comporta un incremento de valor de la finca debido a una inversión de capital o trabajo medible económicamente como tal, y en virtud del principio del enriquecimiento sin causa, concede derechos de reembolso y garantía a favor del mejorante. Si la LAR regula la mejora y la garantiza, la LARH debe de referirse a otra cosa cuando habla de esa contribución al valor ya que la incorporación del mero trabajo no implica actividad de mejora. La contribución al valor de la finca, que se plasma en el concepto de mejora y con garantías de que al finalizar el arrendamiento

le será compensado, y los derechos de acceso a la propiedad y de compensación son diferentes. Estos no son una compensación de la mejora, ni siquiera hay relación con una posible compensación por una supuesta disminución del número de años de la prórroga. El concepto de aportación al actual valor de las fincas arrendadas es un concepto difuso que no puede equipararse a las mejoras<sup>1456</sup>.

Por tanto, en segundo lugar y en el sentido reseñado, se puede sostener que el propio cultivo es un valor. La contribución al valor no se deriva de una actividad mejoraticia sino del mismo cultivo<sup>1457</sup>. No es intención del legislador proteger únicamente al arrendatario histórico en razón de las mejoras introducidas en la finca. Parece más que para el legislador los labradores que personalmente trabajan llevando el principal cultivo de la tierra desempeñan una función social al aumentar el valor de la tierra por el trabajo y no por el capital que invierten en ella. La propia explotación y utilización del bien justifica su participación en el valor de la finca.

Este cultivo o explotación de la finca es una obligación derivada del propio contrato. Por ello, el artículo 75.3 estima que es causa de resolución del contrato "no explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla en todo o en parte a fines o aprovechamientos distintos a los previstos en el artículo 1 de esta Ley". Se ha solido entender tradicionalmente, además, que el principio o idea central que ilumina todo el Derecho agrario es la del "destino de la finca rústica al cultivo agrícola (...); en caso de carencia del cultivo adecuado, falta la razón para su protección jurídica agraria y, en cambio, se justifican las medidas represivas"<sup>1458</sup>.

De este cultivo se deriva una plusvalía natural de la finca que ya no se imputa a la propiedad, sino al arrendatario que ha acompañado a esa plusvalía en su

---

<sup>1456</sup> En el mismo sentido PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., p. 148.

<sup>1457</sup> La STS de 10 de diciembre de 1943 presenta "la institución del retracto como medio para lograr que la propiedad rústica sirva al fin social sin intermediarios que parasitariamente obtengan beneficios de lo que el trabajo produzca". Se deduce de esta afirmación que el retracto responde a un disvalor económico que sufre el arrendatario y pretende que todo el valor del trabajo repercuta en el que lo ejecuta sin que se apropie de ellos otra persona ajena al trabajo agrícola.

<sup>1458</sup> DE CASTRO, *"El Derecho agrario"*, cit., p. 398.



proceso a lo largo de su dilatada permanencia en la finca<sup>1459</sup>. Se trata de la plusvalía natural agraria, derivada del propio destino agrario, ya que se establecen fórmulas para que no se beneficie de las derivadas de la calificación urbanística, ni del valor derivado de circunstancias ajenas al destino agrario. Sobre este último aspecto, expresamente señala el artículo 7.1.3ª LAR que se excluye la aplicación de la LAR si la finca tiene "un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad", mayor valor que ha de derivar de "cualquier circunstancia ajena al destino agrario". Por otro lado, si se trata de una contribución al valor, es independiente del derivado de la potencialidad inicial de la finca, monopolizado a favor de la propiedad y que atiende a las características propias de la finca que la diferencian de otras. La plusvalía debe proceder, por lo tanto, de la propia habilidad y capacidad del cultivador.

Por lo menos, se debe exigir un cultivo que habrá de ser a uso y costumbre de buen labrador o cultivador, es decir, según el tipo de conducta medio que se exige al que realiza la explotación de la finca rústica y que viene determinada en función del cultivo o de la explotación, no en función del sujeto o la titularidad. Si el Código civil se refiere al buen padre de familia (artículo 497 y 1.555 CC), la LAR de 1935, la Ley de 23 de julio de 1942 y el Reglamento de 1959 hablan de buen cultivador (artículos 13, 10.4 y 28.7 respectivamente) para delimitar el modelo típico de conducta en una determinada realidad y escala de valores sociales, es decir, la conducta normal exigible.

En este sentido hay que traer de nuevo a colación el preámbulo de la Ley de 23 de julio de 1942: "la tierra constituye un instrumento de trabajo que absorbe su actividad o la de sus familiares", recordando que la legislación sobre arrendamientos rústicos del régimen político anterior persigue proteger y fomentar "la modesta explotación familiar". Si al celebrar el contrato el arrendatario busca un modo de vida, además de buscar la subsistencia de la agricultura, debe estar en el convencimiento de que su profesión tiene también expectativas de desarrollo. Por ello, el tipo de

---

<sup>1459</sup> OLMEDILLA, "Sobre el significado", *cit.*, p. 434.

conducta normal sobre el cultivo se encuentra más garantizado en los explotadores para los cuales la explotación es su medio de vida. Si no es ese el fin del colono, el mantenimiento de la explotación se convierte en una cuestión de obtención de una renta complementaria y en su caso de mero disfrute de la finca y eventualmente de una vivienda.

La contribución al valor también parece que puede derivarse de la mejora de los suelos agrarios mediante la defensa de la calidad del suelo, es decir, a partir del mantenimiento del recurso natural sobre el que se asienta la explotación y el cumplimiento, por tanto, de una función ecológica. Pero lo cierto es que no existe un planteamiento general de tal defensa, ni siquiera desde la normativa administrativa, a pesar de las potestades administrativas utilizables para tal fin. La defensa de la calidad del suelo se orienta, en líneas generales, hacia el intento de reducir los daños de las actividades agrarias sobre los elementos bioecológicos, daños que eventualmente pueden ser ocasionados por cualquier explotador con independencia del régimen de tenencia de la tierra.

A ello se refieren, de algún modo, las SSTS de 18 de diciembre de 1993 y 11 de noviembre de 1996 que reconocen, con cierto grado de énfasis, un modo de vida campesino como algo inherente a la persona, cuyo trabajo mantiene en activo y en cultivo muchos campos y a pesar de la avanzada edad que pueda tener el cultivador. La primera de ellas mantiene que "se nace campesino y mientras se esté en contacto de aprovechamiento, labor y disfrute de las tierras se conserva el status como algo inherente a la propia estructura de la personalidad y posición social". La segunda dice que "los referidos arrendatarios mantienen su estado de cultivadores personales, aunque sean al tiempo pensionistas, ya que la jubilación no ha de confundirse con la pérdida de la profesionalidad agraria, lo que resulta más significativo en el país gallego, donde los labradores no desisten de su estado ni por la edad ni por la jubilación, pues, al contrario, continúan apegados al campo mientras vivan en él, como algo inherente y, en cierto sentido, justificante de sus vidas, así decididas y que incluso hay que fomentar o al menos reconocer, pues muchas de nuestras tierras no se han convertido en eriales gracias a que estos labriegos mayores que siguen vinculados a las mismas, luchan por ellas, dedicándoles todas sus energías y

esfuerzo. El ocio y la pasividad compaginan mal con la profesión de labrador". Es un ejemplo significativo de la problemática social que se ha originado, cuya única justificación parece estar en el simple mantenimiento del cultivo, y a la cual había que dar una solución legislativa.

### **5.- Los presupuestos de los arrendamientos históricos: especialmente la continuidad de la relación jurídica**

La actividad del cultivo justifica dar al arrendatario histórico un derecho de opción de adquisición por un precio inferior al de mercado o en su defecto un derecho de compensación a la finalización de los plazos, reflejo de la valoración económica de la actividad e independiente, por otro lado, del aspecto social que justifica su protección. Pero lo cierto es que los elementos regulados responden solamente a los presupuestos y no a la justificación de tal tratamiento: ni la mejora ni la entidad de la actividad son requisitos tenidos en cuenta para la delimitación del sujeto beneficiado. No importa la actividad si se cumplen únicamente los presupuestos o requisitos exigidos en la ley.

La LARH parte del presupuesto general de la antigüedad de las relaciones arrendaticias que son objeto de su regulación. Son todas relaciones cuyo origen se remonta significativamente en el tiempo. No parece muy desacertado señalar además que todos tienen en común, con independencia de su origen, que su pervivencia en el tiempo se debe en gran medida a la normativa de los arrendamientos protegidos, basada y justificada a su vez en la protección de los pequeños arrendamientos.

La ley sigue un criterio de exigencia de requisitos inversamente proporcional a la antigüedad, es decir, a mayor antigüedad, menores requisitos. Estos requisitos, comentados en la delimitación del ámbito de la LARH, son el cultivo personal (requisito subjetivo, vinculado al arrendatario) y la renta de menos de cuarenta quintales métricos (requisito objetivo, vinculado al contrato).

Por otro lado, el artículo 1.2 LARH, relativo a la ineficacia de los pactos novatorios, no es más que otra prueba de que la base de la regulación es la constancia de la relación contractual, ya que, como hemos señalado en el apartado correspondiente al citado artículo, la finalidad de tal disposición no es otra que la de premiar la única y continuada relación arrendaticia a pesar de los cambios operados en el contrato.

Por tanto, el presupuesto básico y común exigido a la situación arrendaticia, para que el dominio se consolide en las manos del titular útil al cultivo de la tierra, es la existencia de una relación jurídica continuada y larga<sup>1460</sup>. Pero esta continuidad de la relación jurídica, como sabemos, no se deriva de la voluntad de los contratantes, sino que ha estado vinculada a la del legislador. El contrato de arrendamiento es esencialmente temporal. No cabe justificar la medida en una supuesta pérdida de la memoria del tiempo por el que se concertó, ya que la duración siempre ha estado determinada, en última instancia por la fórmula de la tácita reconducción del CC.

La tendencia a la larga continuidad puede derivarse bien de la voluntad de las partes, o bien de la ley. En el primer caso, parece que es mejor dejar en la voluntad de las partes la solución de la relación por tendencia acordada y creada por los mismos interesados. En estos supuestos, la larga duración del contrato puede originar la terminación de la relación por acceso a la propiedad en razón de las buenas relaciones naturales y el interés mutuo. Al arrendamiento de larga duración se le puede insertar como pacto natural una medida de tal sentido<sup>1461</sup>, en la línea marcada

---

<sup>1460</sup> PEREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos rústicos*, cit., p. 24, señalan que, según se desprende de la historia de la adquisición de la propiedad, "no cabe duda de que la permanencia continuada de la posesión de la tierra tiende por inercia a convertirse en permanente, para llegar al fin al derecho de propiedad".

SANZ JARQUE, *"Criterios que informan"*, cit., p. 17, comentando la LAR de 1980, dice que "la nueva ley pretende resolver, por fin, en favor de los arrendatarios-agricultores ciertas situaciones anacrónicas de tenencia de la tierra que aún subsisten en muchos lugares de nuestro territorio, con figuras no bien definidas, como la de los llamados arrendamientos históricos, que encierran a veces situaciones de clara injusticia para ellos. Se trata en muchos casos de poseedores-cultivadores de tierras desde tiempo inmemorial, que son herederos en sucesivas generaciones, de quienes las han puesto en cultivo, cultivado y mejorado continuamente, sin haber llegado a ser propietarios aún, porque, o bien siguen pagando un canon que impropiamente se considera muchas veces como renta arrendaticia, o bien dicho canon se ha convertido indebida o abusivamente en renta, por diversas y complejas razones y aun por diversas situaciones de hecho que los referidos cultivadores y cultivadores personales jamás han consentido, al menos conscientes de las consecuencias que la aceptación de tal renta les podía reportar". Reconoce la fórmula especial de acceso basado en la continuada tenencia al supuesto de hecho concreto que describe.

<sup>1461</sup> La STS de 27 de febrero de 1950, tras señalar que "el derecho de opción a favor del arrendatario, como

por el Derecho civil autonómico gallego. En el segundo caso, por ser la propia ley quien fuerza el sustrato de la relación, se encuentra en la coyuntura de buscar una salida también forzada a la situación. En estos casos, el derecho de acceso a la propiedad es un efecto especial de la prórroga forzosa: ésta "determina el nacimiento del derecho del colono al acceso a la propiedad, en los términos y condiciones" que marca la ley<sup>1462</sup>.

Esta innegable relación continuada en los arrendamientos históricos ha estado, por tanto, favorecida por una clara voluntad de política legislativa dirigida a su mantenimiento. Por ello, del propio presupuesto se deriva la ya enunciada finalidad de responder a una situación prefijada por la misma política legislativa. Consecuencia de ella es la excepcionalidad y la transitoriedad de la norma. Su justificación, por tanto, no está vinculada a un interés permanente, sino a una evolución histórico-normativa determinada. Cuando la continuidad de la relación tiene visos forzados, derivados de la ley contra la voluntad de alguna parte, la continuidad de la relación como justificación de la concesión de derechos al arrendatario basados en la duración requiere algo más: la efectiva organización de la empresa por el arrendatario. La prórroga forzosa tiene fundamento cuando es el arrendatario quien organiza la empresa en la que se integra, como elemento objetivo, la tierra cedida por el arrendador<sup>1463</sup>. Es una medida de protección de una actividad económica. Pero tal medida debe ponerse en cuestión cuando lo cedido en arrendamiento es una explotación organizada, donde lo único que cambia es la responsabilidad de su dirección<sup>1464</sup>.

---

pacto todavía voluntario, cumple el mismo fin que el de redención en la enfiteusis, de asegurarle la posibilidad de adquirir el predio mejorado por su constante trabajo durante un largo plazo", anticipa que el derecho de opción a compra "pudiera llegar a considerarse como pacto natural y propio del arrendamiento a largo plazo".

<sup>1462</sup> CERRILLO QUILEZ, "Arrendamientos rústicos", *cit.*, p. 558.

<sup>1463</sup> LLOMBART BOSCH, "La posesión del arrendatario", *cit.*, pp. 996-997, analizando la posesión del arrendatario de fincas rústicas, dice que "la empresa agraria y ese ejercicio de la actividad sobre la finca arrendada -que el legislador reduce jurídicamente a la expresión goce y disfrute- es el interés directamente protegido por la norma, por lo que el arrendatario ostenta su derecho, siempre que éste se traduzca en el desarrollo de una actividad agraria, es decir, sea activo. Es importante destacar la característica dinámica del derecho arrendaticio (...). Hay en esa protección, sobre el interés particular, un interés general (protección al campo y a la agricultura) a través de la empresa. El sujeto que la ejercita es protegido por la norma no porque la ley pretenda aumentar discriminadamente derechos sobre el arrendatario, sino porque éste es el empresario".

<sup>1464</sup> BALLARIN MARCIAL, "Comentario a la STS de 20 de septiembre de 1950", *cit.*, p. 961, defiende que "el

Para detectar el interés común en la continuidad de la relación y una supuesta tendencia natural a la solución diseñada por la LARH, se puede recurrir al indicio de los resultados de la actividad desarrollada y valorar la actividad en la explotación y la productividad, donde parece que el legislador encuentra el cimiento de su construcción al optar por el tratamiento jurídico establecido.

El fundamento no está en esa relación jurídica continuada, en el derecho personal que lo ha mantenido. No parece factible por tal causa una conversión de un derecho personal en un derecho real. Este es creado por la ley en una regulación especial propia para tal fin. La LARH no se basa en el mismo contrato de arrendamiento rústico, ya que en la LAR no se crea una vía definitiva de acceso a la propiedad, sino que se trata de una regulación transitoria. La causa es meramente social, que busca dar salida a una opción legal anterior de protección.

Desde ese momento, el principio de la contribución al valor de la finca mediante el cultivo no tiene una plasmación efectiva. No hay ningún control de exigencias, ni sobre la estructura objetiva ni sobre la estructura dinámica.

A partir del presupuesto de la antigüedad, en los contratos anteriores al CC no se exige nada más. Por ello, el reseñado principio puede ser controvertido en estos casos encuadrados en el artículo 1.1.a) ("los anteriores al Código civil cuyo arrendatario traiga causa de quien lo fuera a la publicación de dicho cuerpo legal"). En ellos no se exige que el arrendatario sea cultivador, aunque tras ejercitar el derecho de acceso a la propiedad tenga que adquirir la condición de cultivador personal. Por tanto, la contribución al valor de las fincas de estos arrendatarios puede deberse al cultivo no personal realizado mediante otros cultivadores efectivos. En este caso, la

---

fundamento de la prórroga forzosa está, entre otras razones, en el hecho de que ha sido el arrendatario el que ha organizado la empresa, integrando en su armónica contextura al elemento tierra cedido por el arrendador. La empresa, una vez creada y en marcha, es un valor económico que el arrendador podría desbaratar si se le permitiera caprichosamente la recuperación de la tierra (aparte de otros fundamentos de orden 'social'). Ahora bien, si lo que se da en arrendamiento es una organización conformada por el propietario y su recuperación nada destruye, sino que sólo cambia la dirección de la misma, no se dan los motivos de protección de los arrendatarios". En el mismo sentido, el autor, *Estudios, cit.*, p. 98, opina que "el derecho de prórroga está efectivamente relacionado con el reconocimiento y progreso de la idea de empresa".

expresión "mediante su cultivo" ha de entenderse referida, no al cultivo realizado por el arrendatario o sus ascendientes, sino únicamente al mantenimiento, inmediata o mediatamente, del cultivo de la finca. En los contratos anteriores a la vigencia de la LAR de 1935 el cultivo personal es la exigencia que plasma la realización de la actividad agraria por el arrendatario, lo cual no demuestra que fuese él el organizador de la empresa en origen o que la hubiese recibido del propietario. Por último, el requisito de la renta en los contratos anteriores al 1 de agosto de 1942 no aporta otro dato que la protección al pequeño arrendatario.

Se ha puesto de relieve como la propiedad cumple su función social a través del arrendamiento. Al mismo tiempo se ha de proteger al propio agricultor efectivo. Pero si partimos de que la propiedad no arrendada es abstencionista y no está bajo ningún riesgo de perder el dominio, la propiedad que asume el arrendamiento, que atiende mejor a la función social y tiene límites a la facultad dispositiva, con riesgo en los históricos de perder la propiedad, parece que debe ser defendida frente a la postura proteccionista del arrendatario a través de la exigencia de algún plus en éste que justifique ese tratamiento especial: la efectiva actividad, unida a la cualidad de profesionalidad y a ser el medio de vida del cultivador.

Reflejo de entender que el cultivo ha de tener cierta entidad parece la doctrina del Tribunal Supremo exigiendo la exclusividad en el concepto de cultivador personal. El Tribunal, en recientes sentencias, estima que ese plus es que el producto de la tierra sea medio principal de subsistencia del arrendatario, por lo que la dedicación agraria exigida es la exclusiva, frente a la meramente preferente respecto de otras actividades exigida con anterioridad. Parece que esta postura del Tribunal Supremo ha de ser interpretada en esa clave, ya que esa interpretación no parece que tenga sostenimiento legal firme, según manifestamos al desarrollar el concepto de cultivador personal.

Ante tal situación, hay que encontrar una razón justificativa de que sea el propietario y no el Estado quien soporte el coste económico de esta política legislativa favorable al arrendatario histórico, el cual accede a la propiedad por un precio inferior

al de mercado o tiene el derecho de compensación por abandono de las fincas arrendadas, ya que sin esa razón justificativa las ventajas otorgadas al arrendatario pueden calificarse de inconstitucionales. PASQUAU LIAÑO<sup>1465</sup> plantea que, desde una perspectiva formal, es suficiente la contribución al valor mediante el cultivo para explicar los derechos del arrendatario sobre el valor actual de las fincas, pero que, desde una perspectiva constitucional, se requiere un "algo más" que está implícito en la LARH: "el legislador ha considerado que la propia situación de hecho ha desnaturalizado el cuadro en el que inicialmente quedó enmarcada la relación jurídica: el arrendamiento. El legislador ha considerado que la antigüedad del colonato, unida a otras circunstancias según los casos (renta, condición de cultivador personal) es suficientemente relevante como para, al margen de la voluntad inicial de las partes (expresada o no en un contrato escrito), alterar la calificación de la relación jurídica. 'Ya no es un arrendamiento, sino un arrendamiento histórico', y ello significa que se ha configurado, por la vía de hecho, y por las sucesivas intervenciones del legislador, un nuevo gravamen sobre la propiedad".

Sobre la relación inicial -añade- se ha constituido un gravamen que "mengua el valor económico de la finca y su comercialidad, adquiere una propia significación, de manera que hace a su titular partícipe del valor global de la finca". De este modo -concluye- "la minusvaloración que ello comporta para el derecho de propiedad no puede calificarse como efecto de una medida arbitraria del legislador; la minusvaloración la ha producido la propia situación de hecho. El legislador ha expresado en fórmulas jurídicas lo que el mercado ya venía anticipando mediante el juego de la oferta y la demanda". Pero al propio tiempo reconoce que "la opción legislativa viene avalada por la situación fáctica, como acabo de decir, pero también por un juicio de valor de carácter político, que podrá calificarse como acertado o no, pero no como inconstitucional". Efectivamente, tales medidas no pueden calificarse de inconstitucionales<sup>1466</sup>: "un derecho de propiedad del que, durante medio siglo como mínimo sólo ha venido extrayéndose la utilidad de la renta agraria, sin asumir

---

<sup>1465</sup> PASQUAU LIAÑO, *Arrendamientos rústicos históricos*, cit., pp. 162-165.

<sup>1466</sup> Hay que tener en cuenta que estamos ante una actuación legislativa general, y por tanto, el eventual ataque contra el contenido esencial ha de calificarse de inconstitucional, no expropiación.



coste empresarial alguno (las aparcerías quedan excluidas del ámbito de aplicación de la Ley), y sin ejercitar el derecho de recuperación para cultivo personal y directo sin contraprestación de ningún tipo, puede ver, justificadamente, debilitada su intensidad de protección 'frente al colono', y ello porque al ordenamiento jurídico no le es indiferente la manera en que se es propietario ni el modo como se explota la tierra. Llevar la protección constitucional de la propiedad al extremo de impedir una participación del colono en el valor económico de la finca que viene cultivando personalmente desde hace medio siglo, no parece que fuera la finalidad ni que esté dentro del espíritu del artículo 33".

Si las medidas adoptadas hubiesen sido otras, como la simple finalización de las prórrogas en todos los casos, partiendo del mismo supuesto de hecho estaríamos ante un sistema de derechos arrendaticios completamente diferente. Hay que distinguir la situación fáctica, que requiere de normas especiales y tratamiento diferenciado, de la regulación o tratamiento elegido. La razón del tratamiento dado no está en principio en la propia situación de hecho, aunque sea su base. Esta situación ha sido creada por el propio legislador a través de las prórrogas forzosas, la congelación de rentas, las dificultades para la recuperación por parte del propietario de las fincas para asumir costes empresariales. No se puede hablar de debilitamiento de la protección de la propiedad en atención a una actuación voluntaria de ésta. Partiendo de esa situación de hecho, otorgar la posibilidad de acceder a la propiedad no constituye novedad y tiene incluso un interés económico y social desde que hace coincidir la titularidad dominical con la titularidad sobre la explotación. Esta solución depende de la voluntad política del legislador que como tal puede establecer límites en el estatuto jurídico de la propiedad cargada con un arrendamiento histórico dentro del amplio margen que deja el difuso respeto al contenido esencial del derecho de propiedad.

Pero, por otro lado, las cargas han venido impuestas a la propiedad sin cuidarse de garantizar que el arrendatario está llevando a cabo una actividad que realmente merezca protección. El propio supuesto de hecho no es razón que justifique las medidas adoptadas para dar salida a los arrendamientos históricos, esto

es, el tratamiento jurídico elegido. La contribución al valor de la finca queda como mera justificación formal sin plasmación material. No da opción ni siquiera a poder ser considerada como una presunción que como tal pudiese poner a disposición del propietario la posibilidad de la prueba en contrario.

En definitiva, se persigue adaptar la realidad social creada mediante mecanismos jurídicos a una nueva realidad social a través de otros instrumentos igualmente jurídicos. Lo único que queda por valorar, a la luz de los datos aportados, es la oportunidad y acierto del sistema adoptado. Para esa valoración y reflexión, este estudio y la perspectiva adoptada tratan de aportar algún destello que pueda ser de utilidad.

## **CONCLUSIONES**

I. El conocimiento y dominio de la agricultura transforma la organización de la primitiva sociedad pastoril guipuzcoana: posibilita la apropiación de la tierra por el cultivador en una concepción más allá del mero derecho de uso; y estabiliza la población sobre el territorio condicionando la estructura social, que deriva en la jerarquización en torno al linaje. Pero, vertebrada luego la provincia con la hegemonía de las villas y la constitución de la Hermandad de Guipúzcoa, el Derecho local rige la vida jurídica. A partir de la igualdad jurídica de todos los miembros, se establece el principio de la libertad contractual y del libre mercado para desarrollar el comercio y la industria. En la agricultura, provoca el asentamiento en propiedad de muchos campesinos parcelarios y la extensión del contrato de arrendamiento como forma de cesión del uso de la tierra para la explotación indirecta.

La crisis económica, social y política de España a partir del siglo XVII desemboca en una ruralización económica, reestructuración de las relaciones sociales y elitización de los órganos políticos. La tierra se convierte en la inversión más segura y la agricultura se constituye como una importante actividad ocupacional de la población, lo que origina el proceso de colonización de todo el territorio, fundación de caseríos y su acumulación por las familias más acaudaladas y medianos propietarios rurales. Por ello, muchos campesinos tienen que recurrir al

arrendamiento y el número de colonos se incrementa progresivamente. Para principios del siglo XIX se ponen de manifiesto las limitaciones de la agricultura: las nuevas roturaciones son cada vez más difíciles y de rendimiento escaso. El proceso desamortizador mantiene un relativo nivel expansivo de la agricultura, pero la situación demográfica requiere un desarrollo económico de los sectores industrial y comercial. Su desarrollo es gradual y pausado, de modo que la tierra aún es un valor de inversión seguro, lo que hace mantener altos índices de arrendamiento.

Tras la nueva consolidación del sector industrial y comercial, en el marco económico general la agricultura es una actividad residual; el carácter agrario y rural del territorio ya no es un aspecto destacado de su realidad social, económica y cultural. La agricultura se adapta a las técnicas modernas de cultivo y especialización y su economía se orienta desde la autarquía hacia el intercambio de excedentes. La tierra rural de escasas perspectivas urbanas o industriales deja de ser apetecible para la inversión, por lo que muchos propietarios de caseríos los venden a sus colonos o éstos abandonan la explotación para ir a vivir al núcleo urbano.

Ante el éxodo rural a la ciudad, se articulan medidas para el mantenimiento de la colonización del territorio, entre las que se encuentran las favorables a la transmisión de la propiedad de los caseríos a los arrendatarios que los cultivan. La política de créditos blandos impulsada desde las instituciones oficiales y financieras, y el ahorro en los ingresos obtenidos de la actividad industrial, favorecen la compraventa como forma de cauce natural de adquisición de muchos caseríos. El régimen de arrendamientos deja de ser una cuestión social y su mantenimiento obedece más a razones de índole personal que económicas de subsistencia. La confluencia entre la propiedad y la explotación se manifiesta porcentualmente en los datos estadísticos obrantes: si, como cima del período de ruralización, el porcentaje de arrendatarios se sitúa en márgenes superiores al 80%, la cifra disminuye progresivamente desde el inicio de la fase industrializadora hasta la actualidad, donde el régimen de propiedad de las explotaciones se sitúa próximo al 90%.

## II. La legislación aplicable en Guipúzcoa en materia de Derecho arrendaticio

sigue las etapas de la historia jurídica general del Reino de Castilla. En las villas rige el Fuero local, de la familia del Fuero de San Sebastián o de la del de Vitoria: el primero contiene un apartado dedicado al arrendamiento con criterio protector del propietario; el segundo, con escasas normas de Derecho privado, no recoge referencias al arrendamiento, lo que lleva a aplicar el Fuero Real como supletorio. Más tarde, la fuente que rige el Derecho general del Reino es el Ordenamiento de Alcalá, sustituido después por las Leyes de Toro. Son supletorios los Fueros locales, el Fuero Real y el Código de las Siete Partidas, donde se sistematiza la regulación de los arriendos.

Constituida la Provincia de Guipúzcoa, se redactan Ordenanzas en materia de Derecho privado que versan sobre las distancias de plantación de arbolado y servidumbre de pastos. Los arrendamientos no fueron merecedores de la atención del legislador guipuzcoano a pesar de que en alguna ocasión se haya manifestado en las Juntas Generales el enfrentamiento de intereses entre propietarios y arrendatarios.

En la Nueva y Novísima Recopilación de las Leyes de España se plasma la política que, en materia arrendaticia rústica, busca la protección del arrendatario mediante normas sobre el derecho de prórroga, la tasación de las rentas y la limitación de los desahucios. Esta línea de intervención se invierte desde la irrupción del liberalismo con la defensa del respeto al derecho de propiedad y la libertad de disposición del dominio. En la etapa precodificadora se liberaliza el Derecho de arrendamientos, aunque en el régimen hipotecario se garantiza la subsistencia del contrato inscrito. El Código civil, que gira en torno al eje contractualista, continúa con el espíritu de libertad de estipulación del contrato.

Inspirado en un espíritu social que contrarreste la preeminencia del propietario en la libertad contractual, la Provincia, durante la década de los veinte y hasta la guerra civil, fomenta el acceso del cultivador a la propiedad del caserío mediante préstamos ventajosos, e intenta formar, aunque sin éxito, disposiciones para lograr ese acceso: primero, previendo los derechos de tanteo y retracto del arrendatario; y después, queriendo instaurar una fórmula basada en la expropiación a favor de la entidad pública que ejecute la reforma agraria.

En la misma línea, el legislador estatal pretende estabilizar al arrendatario, fijar criterios sobre la renta, regular las mejoras y limitar los desahucios. Diversas propuestas de regulación de los arriendos rústicos prevén incluso el acceso a la propiedad del colono mejorante de la explotación. Desde el ámbito tributario se regula un Registro de arrendamientos que persigue controlar las rentas y el Real Decreto-Ley de 21 de noviembre de 1929 limita la libertad contractual sobre el precio, la duración y las mejoras.

Mientras se elabora y aplica la Reforma Agraria de la II República, se discute y se norma sobre la regulación del arriendo de fincas rústicas: inicialmente, a través de disposiciones de urgencia que evitan los desahucios de los modestos colonos y revisan las rentas; luego, y tras diversos proyectos, mediante la Ley de 15 de marzo de 1935, base sobre la que se construye la posterior estructura de regulación y que, tras derogar el principio de libertad estipulativa, establece con carácter imperativo la duración mínima, la revisión de rentas, el derecho de retracto y el régimen de mejoras. Por otra ley, los desahucios se suspenden, salvo los motivados en falta de pago de la renta, lo que significa una prórroga de los contratos hasta una nueva regulación.

Tras finalizar la contienda civil, se refuerza la tendencia proteccionista del modesto arrendatario con normas de emergencia y momentánea oportunidad. Especialmente, la Ley de 23 de julio de 1942 protege al pequeño cultivador cuya renta anual regulada en trigo no exceda de cuarenta quintales métricos y cultive la finca de modo personal y directo (arrendamiento protegido): se suspenden los desahucios, y se limitan incluso los debidos a la falta de pago de la renta; se prorrogan los contratos; se interviene la renta; y se modifica en su favor el orden de preferencia de retractos. Queda a salvo el derecho de recuperación de la finca por el propietario que se proponga explotarla de modo personal y directo. También la Ley de 15 de julio de 1954 prevé para estos contratos el régimen de prórrogas y el derecho de acceso a la propiedad para los anteriores al 1 de agosto de 1942 (arrendamiento especialmente protegido), aunque concediendo al propietario facultad para enervarlo. Después, su

pervivencia se logra instaurando prórrogas legales y controlando las rentas.

El inmovilismo legislativo y aplazamiento de las reformas nos trae hasta la vigente Ley de 31 de diciembre de 1980, que sustituye pero respeta el entramado fundamental de la Ley republicana. Es relevante que: instaure la duración mínima con prórrogas forzosas para el propietario; y se regule, hoy por otra Ley especial, la prórroga y el derecho de acceso a la propiedad para los arrendamientos históricos.

III. Sobre la regulación del arriendo del caserío guipuzcoano, la doctrina reconoce que la base se encuentra en la cordialidad de las relaciones entre las partes. Afirma que la mayoría son contratos verbales que no establecen plazo temporal limitado, por lo que destacan por su tendencia a la estabilidad y perpetuidad. La fecha del inicio y fin del año agrícola se sitúa en el día de San Martín, once de noviembre, al término de la recolección del maíz, y para la nueva siembra del trigo.

La renta puede ser en especie (normalmente trigo por su comerciabilidad), en dinero o mixta, aunque tras consolidarse la economía industrial, se instaura el pago en dinero. Es habitual que se acompañe con productos complementarios, en general pollos por junio y capones por Navidad. El pago es anual y en época fija, cercana a la Navidad. Su cuantía se sitúa en torno al tres por ciento del valor de la finca.

Para realizar mejoras, se requiere autorización expresa del propietario. Sin embargo, se sostiene en la doctrina el carácter voluntario y habitualidad de las mismas. En caso de venta, el propietario otorga preferencia de compra al arrendatario. Para poner fin a la relación, es costumbre el preaviso de despedida de un año largo de antelación: para el día de San Juan (24 de junio) del anterior año agrícola en cuyo fin deba desocuparse la finca. En este período de transición, los colonos saliente y entrante trabajan en lo que les corresponde para no interrumpir el sistema de cultivo practicado.

Se pone especial énfasis en recalcar la sucesión familiar en el arrendamiento que deriva en la inmemorialidad de muchas relaciones arrendaticias. El arrendatario designa el sucesor en el arrendamiento dentro de la familia, normalmente el más

capacitado de sus descendientes y que contrae matrimonio para quedarse en casa. Aunque la transmisión precisa del consentimiento del propietario, la cordial relación entre las partes favorece la operación.

En general, se habla de la mutua confianza y buena fe que existe entre el propietario y el arrendatario como base de un sistema consuetudinario en el que no es preciso formalizar los contratos, la duración es ilimitada, las rentas moderadas, el colono realiza mejoras y la sucesión familiar entre los arrendatarios es normal. Se olvida, sin embargo, que esa relación depende en gran medida de la voluntad del propietario, que es quien tiene libertad estipulativa, y se mantiene mientras el arrendatario pague la renta y conserve adecuadamente la finca.

**IV.** Las manifestaciones doctrinales presentan algunas sustanciales divergencias respecto a lo recogido en la fuente más práctica: los contratos escriturados. Hasta donde son consultables, finales del siglo XIX, son habituales los de arriendos de caseríos, objeto de arrendamiento rústico más típico del territorio, en correspondencia con el alto índice de arriendos. Su existencia, para la seguridad de la relación, pone en tela de juicio la mutua confianza de las partes.

De ellos no es posible extraer la razón por la que el propietario cede un caserío en arriendo. En la mayor parte de los casos es por un afán inversor, pero no se descarta, y hay algunas referencias, que existan otras razones de índole personal para la cesión. Por su parte, el arrendatario ve el caserío como instrumento de subsistencia para él y su familia. De este modo, es patente la presencia del núcleo familiar en la realización del contrato y su cumplimiento: varios sujetos principales, vinculados familiarmente, responden del contrato. Junto al arrendatario, se requiere, normalmente cuando concurre un solo colono, la presencia de uno o varios fiadores; es decir, el propietario prefiere varios sujetos contra los cuales poder ejercer la acción de reclamación de rentas y cumplimiento de condiciones.

El caserío se conforma por una casa y sus pertenecidos, entre los que se encuentran las tierras sembradías, el arbolado frutal y el monte, junto con los

derechos y obligaciones sociales y políticos vinculados a él. Cada elemento es susceptible de aprovechamiento y tratamiento específico.

La duración del contrato, aunque variable según los períodos, es corta: generalmente entre seis y nueve años. El plazo indeterminado aparece con el sistema de libertad estipuladora, favorable al propietario, y no suele ser lo usual. El inicio del año agrícola se desplaza de los días de San Miguel (veintinueve de septiembre) y Todos los Santos (uno de noviembre) al día de San Martín (once de noviembre), conforme a la introducción del maíz en los cultivos.

Sobre la continuación en el arriendo, de hecho no es posible extraer conclusiones definitivas; pero del seguimiento de ciertos caseríos se constata el cambio continuado e inestabilidad del colono, a pesar de que existe también el fenómeno de la renovación de la relación. En cambio, el arrendatario carece de derechos para continuar en el arriendo u ordenar la sucesión en el contrato.

La renta es el reflejo de los aprovechamientos de que es susceptible el caserío. Puede ser en especie o en dinero, dependiendo de la circulación monetaria, o también mixta. La especie más común es el trigo y, desde su cultivo, también el maíz. Su cuantía, muy variable según los casos y la fecha del contrato, se sitúa, en todo caso y en relación a los últimos contratos analizados, por debajo de la referencia de los cuarenta quintales métricos de trigo, requisito legal de los arrendamientos protegidos. El pago ha de hacerse en el domicilio del propietario. La fecha para entregar la especie depende de la época de su recolección y el pago del metálico se sitúa en torno a la Navidad, salvo el último año, donde el pago procede al finalizar el contrato. Junto a la renta, es habitual que se deban una serie de especies en concepto de otros aprovechamientos del caserío: capones, pollos, quesones o corderos, entre las especies más comunes. El pago de la renta, como contraprestación principal por el aprovechamiento del caserío, no se condona y su incumplimiento es causa de desahucio sin previa despedida.

Junto al aprovechamiento agrícola, núcleo del contrato, otros tienen en ocasiones un tratamiento específico. Hasta el siglo XIX, es fácil encontrar, junto al



arriendo, un contrato de sociedad de ganado a media ganancia y pérdida, y un régimen sobre las frutas, especialmente la manzana, consistente en compartirla con el propietario. Más significativo es el convenio sobre el aprovechamiento forestal: aunque el colono puede disfrutar de la hoja, ramas y leña, la masa arbórea queda reservada para el propietario; el colono tiene obligaciones en su cuidado, porque obtiene provecho de ello, pero no puede disponer del árbol en sí.

En los contratos de fines del siglo XIX se da el aprovechamiento general del caserío, salvo el forestal, y se preocupan de regular las relaciones jurídicas relativas a la vida del propio contrato, y menos de los aprovechamientos y del objeto mismo. Por ello, se engloban todos los aprovechamientos en una única renta y existe mayor libertad de explotación, ya que las rentas en especie obligan a realizar necesariamente ciertas actividades productivas.

Entre las condiciones contractuales, destaca la obligación de conservación y reparación de los elementos del caserío: casa, tierras y arbolado. Algunos casos, como la roturación de nuevas tierras, plantaciones o vallados, son supuestos de mejora en la explotación. Sin embargo, éstas han de ser expresamente estipuladas o realizadas con el consentimiento expreso por escrito del propietario, so pena de renuncia a toda pretensión sobre las mismas. Entre las condiciones especialmente tratadas se encuentran: la relacionada con el fomento del arbolado; la prestación personal de trabajo; la de habitar en la casa y trabajar personalmente las fincas; mantener las cerraduras; y pagar las cargas contributivas ordinarias derivadas de su condición de vecindad por residencia en la casa y las afectas a la explotación. Por su parte, la obligación del propietario se ciñe a asegurar y mantener el arriendo siempre que se cumplan las condiciones pactadas.

Fuera de los casos de finalización del contrato por incumplimiento, éste fenece por el transcurso del tiempo estipulado. Pero, por costumbre, se viene exigiendo el preaviso de despedida antes de San Juan del año anterior. Extinguida la relación, el arrendatario debe dejar libre la finca en las mismas condiciones en que la ocupó, y siempre facilitando la continuación de la explotación por el nuevo ocupante.

El arrendatario no tiene ninguna preferencia para continuar con el arriendo, aunque mientras cumpla las condiciones del contrato el propietario se comprometa a mantenerle en la explotación, ni ningún derecho de preferencia en la compra del caserío en caso de venta.

Lo sustancial del régimen del Derecho de arrendamiento de caseríos practicado se plasma en los contratos escritos del presente siglo. Desde la igualdad jurídica, la libertad estipulativa juega en favor del propietario. Este, al ceder como objeto del arriendo, no la finca en sí, sino una explotación agrícola en producción, se preocupa de controlar el pago de la renta, la conservación de la finca y las recortadas facultades de actuación del arrendatario. A éste, su precaria estabilidad le exige mantener una relación cordial con el propietario si quiere mantener la relación más allá del corto término inicial pactado. Los arrendatarios no tienen más estabilidad en la duración y sucesión del arriendo que la derivada del propio contrato y voluntad del propietario, y la ofrecida posteriormente por la ley.

**V.** El germen de los arrendamientos históricos se halla en el régimen jurídico de los arrendamientos protegidos de la regulación anterior que ampara a los modestos arrendatarios para los que la tierra es un instrumento de trabajo familiar. A su vez, para los anteriores a la Ley de 23 de julio de 1942 se establece un régimen especial con el fin de estabilizar la relación y encauzar el acceso del colono a la propiedad. Estos llamados arrendamientos especialmente protegidos subsisten por una concatenación de prórrogas forzosas y una congelación de rentas beneficiosa para el arrendatario. Ello hace perdurar muchos arrendamientos de caseríos guipuzcoanos, anteriores incluso a la Ley de 15 de marzo de 1935, ya que todos, por su pequeña renta y el cultivo personal del arrendatario, habían sido protegidos por la legislación republicana y prorrogados sucesivamente.

La LAR pretende poner fin a estos arrendamientos, denominados históricos, y articula la técnica del derecho de acceso a la propiedad, variando los requisitos y el período y momento del ejercicio del derecho según el contrato sea anterior al Código civil, a la Ley de 15 de marzo de 1935 o a la Ley de 23 de julio de 1942. Sin embargo,

solapando el régimen jurídico previsto, la Ley de 12 de febrero de 1987 amplía el plazo de ejercicio del derecho de acceso a la propiedad. Sin haberse cumplido ese plazo, la Ley de 10 de febrero de 1992 dispone un nuevo régimen jurídico de regulación para los arrendamientos rústicos históricos.

Dentro de su ámbito se encuentran los arrendamientos: anteriores a la publicación del Código civil; anteriores a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, si el arrendatario es cultivador personal; y anteriores a la publicación de la Ley de 23 de julio de 1942, si el arrendatario es cultivador personal y la renta hubiera sido regulada por una cantidad de trigo no superior a cuarenta quintales métricos. El colono debe probar la existencia del vínculo arrendaticio que trae causa de quien lo fuera en origen.

Así, se establece un régimen jurídico de carácter unitario para los supuestos previstos a modo de *numerus clausus*, y transitorio, ya que articula vías para que estos contratos vayan desapareciendo con el paso del tiempo por distintas vías. Sin embargo, no queda desvinculado de la regulación de la LAR. En los contratos de arrendamientos rústicos históricos, el carácter de arrendamiento rústico ha de definirse conforme a las calificaciones que la LAR establece para someter un contrato a su ámbito de aplicación; es decir, los arrendamientos exceptuados del régimen especial de la LAR pierden su eventual carácter histórico.

Es, además, un régimen jurídico subsidiario respecto del que pueden disponer la Comunidades Autónomas con competencia material para regular los arrendamientos rústicos en el marco de su Derecho civil. En materia de arrendamientos rústicos históricos han legislado las Comunidades gallega y valenciana, lo que rompe el esquema de aplicación territorial uniforme y manifiesta las peculiaridades consuetudinarias regionales en la materia.

**VI.** Si bien la naturaleza del contrato no suscita problemas, la naturaleza del derecho arrendaticio, que surge del contrato en favor del arrendatario, plantea la duda de su encuadre dentro de los derechos personales o reales. El derecho arrendaticio,

aun el inscrito en el Registro Inmobiliario, se configura en el Código civil como un derecho personal.

Pero la eficacia real de algunas facultades que configuran ese derecho en los contratos sometidos a la legislación especial lleva a plantear la cuestión: la duración mínima, la regulación de la renta, la continuación de la relación a pesar del cambio en la titularidad dominical, la sucesión en caso de muerte y los derechos de adquisición preferente. Sin embargo, ninguno de esos factores afecta a la verdadera naturaleza del derecho, que mantiene el carácter obligacional.

Respecto de los contratos de arrendamiento rústico histórico, el derecho de prórroga no afecta a la temporalidad de la relación, y el derecho de acceso a la propiedad es un derecho legal nuevo, aunque accesorio, respecto del propio derecho arrendaticio.

**VII.** Los elementos reales del contrato de arrendamiento son el objeto mediato (la finca rústica) e inmediato (la cesión del aprovechamiento); y sus notas esenciales, la onerosidad (la renta) y la temporalidad (la duración).

Delimitar la finca rústica a efectos civiles es una cuestión de hecho que se realiza valorando diversos criterios: el destino o aprovechamiento económico, en atención a la actividad de que es susceptible; la situación o ubicación, para lo cual la calificación administrativa puede ser decisiva; el valor expectante en el mercado inmobiliario; la construcción o ausencia de ésta; la preponderancia de un elemento respecto del otro. A efectos de la legislación especial de arrendamientos rústicos, se excluyen las fincas rústicas que constituyan, según la calificación urbanística, suelo urbano o urbanizable [programado] o tengan un valor en venta superior al doble del precio de fincas de su misma calidad en la comarca por motivos ajenos al destino rústico, lo que exige una comparación del objeto unitario del contrato con otras semejantes. En presencia de elementos de distinto carácter, hay que recurrir al criterio de la accesoriedad.

El objeto mediato de arrendamiento típico en el agro guipuzcoano es el

caserío. En su concepción tradicional es el conjunto de fincas de cultivos complementarios y casa de labor y vivienda que forman una explotación agropecuaria que absorbe la capacidad de trabajo familiar y la sirve de sustento. Esta unidad orgánica tiene reconocimiento registral pero no en el plano sustantivo, donde se establece el concepto más amplio de explotación agrícola. Al aplicar este concepto, se pierde el sentido subjetivo de vinculación y sustento familiar inherente en el concepto tradicional del caserío, prevaleciendo el sentido objetivo y material de los elementos integradores. La jurisprudencia admite su carácter de unidad orgánica de explotación y de destino económico, aunque divisible, que conforma una explotación agrícola. Por tanto, el caserío es una finca unitaria agraria y, en consecuencia, rústica.

Complementando la costumbre guipuzcoana, el arrendamiento, al tomar como objeto todo el conjunto orgánico, contribuye a mantener la unidad del caserío. Pero la Ley deja vías por las cuales el objeto del contrato puede verse reducido, lo que en el caso del caserío supone romper la unidad originaria.

Por su parte, el objeto inmediato del contrato es la cesión del aprovechamiento de la finca. Los aprovechamientos principales, con posibilidad de cesión autónoma, son: el agrícola, referido a la actividad de cultivo de la tierra; el pecuario, referido al cuidado del ganado; y el forestal, relacionado con los productos del bosque. En este último, la legislación precedente excluye las cortas totales o parciales de árboles, salvo pacto expreso. Por ello, al delimitar el ámbito objetivo de los contratos históricos, hay que tener en cuenta que, si bien el colono aprovecha los productos forestales secundarios, el aprovechamiento de la masa forestal corresponde, en ausencia de estipulación, al propietario.

La onerosidad del contrato se asegura mediante la renta. Si bien su determinación y modo de pago queda a voluntad de las partes, la Ley prevé un régimen de variación para mantener la conmutatividad: actualización, revisión y reducción o exoneración. Sin embargo, los contratos históricos, salvo acuerdo entre las partes, difícilmente pueden variar la renta, salvo la actualización a futuro para hacer frente a la devaluación monetaria y los supuestos de reducción o exoneración

en caso fortuito o fuerza mayor. La revisión, para su adecuación a los precios de la comarca, no parece operativa cuando la mayoría de arrendamientos del territorio tienen el mismo carácter histórico.

La duración determinada mantiene la temporalidad de la relación. Para los contratos de arrendamiento histórico se establece una prórroga general hasta el 31 de diciembre de 1997. El propietario histórico no ha tenido posibilidad de recuperar la finca a la finalización de las distintas prórrogas desde la promulgación de la Ley de 31 de diciembre de 1980. Pero se prevén también situaciones de continuación del arriendo más allá del término de la prórroga general. Por razones sociales, en función de la edad el arrendatario histórico puede continuar en el arriendo hasta los sesenta y cinco años; y se le garantiza la vivienda, vitaliciamente, en virtud de un nuevo tipo de arrendamiento, forzoso para el propietario, delimitado por la LARH. Tras finalizar la prórroga, entra en juego la tácita reconducción, con derecho de permanencia hasta la percepción de la compensación económica prevista.

Los elementos personales, arrendador y arrendatario, difícilmente serán los contratantes originarios. Por ello, no es relevante su capacidad para contratar. Sin embargo, el arrendatario debe reunir una caracterización especial: objetivamente se establece un tope máximo de superficie arrendable y subjetivamente se exige la condición de profesional de la agricultura, al cual se equipara el concepto de cultivador personal.

El profesional de la agricultura se caracteriza por la dedicación a la actividad agraria, pecuaria o forestal, de forma preferente y directamente, es decir, dirigiendo y asumiendo los riesgos empresariales. Este concepto ha sido modificado por la LMEA que precisa la preferencia en la actividad en términos de ingreso económico (criterio de renta) y tiempo de dedicación (criterio de trabajo). Pero a efectos de los contratos históricos, aplicable en el supuesto de los contratos anteriores a la publicación del Código civil, se mantiene el concepto según el inicial de la LAR.

Por su parte, el requisito de cultivo personal se exige en los contratos anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935 y Ley de 23 de julio de 1942 porque el

espíritu proteccionista de estas disposiciones y su desarrollo se dirige al cultivador modesto que realiza materialmente el trabajo en la finca. El concepto de cultivador personal, necesariamente persona física, es una figura distinta del profesional de la agricultura, y por ello no le son exigibles los requisitos de éste, aunque de hecho estén presentes y se centre la discusión en el grado de dedicación a las actividades agrarias: mera preferencia o dedicación exclusiva. Esta última exigencia sobre la intensidad de la dedicación, presente en diversos pronunciamientos jurisprudenciales, no se halla en la ley, de la cual sólo se deduce la posibilidad de compaginar otra actividad con la que se proyecta en la finca. Para ser cultivador personal se exige realizar materialmente las actividades agrarias. Pero para su realización puede recabar la ayuda, en primer lugar, de familiares convivientes y, en segundo término, de asalariados de carácter circunstancial por exigencias de la explotación. Además, en los casos de imposibilidad material en la realización del cultivo por justa causa, puede recurrir hasta a dos asalariados de carácter indefinido. Por tanto, el concepto es lo suficientemente flexible y amplio como para que el arrendatario histórico mantenga su carácter con una dedicación personal muy asequible.

Desde el punto de vista formal, al ser la mayor parte de los contratos históricos verbales, la Ley facilita su acreditación. Tras prever, obviamente, la prueba por cualquier medio admitido en derecho, ésta consistirá en demostrar la existencia de una relación arrendaticia de origen anterior a las fechas marcadas y su posterior evolución hasta el colono actual. En relación a esta última, se acepta que las contingencias sobre los elementos o condiciones del contrato no afectan a la constancia del arrendamiento inicial e impide la eficacia de cualquier novación, siempre que el objeto siga siendo todas o parte de las fincas primitivamente arrendadas.

**VIII.** El titular de un derecho arrendaticio rústico histórico tiene la facultad de ejercitar el derecho de acceso a la propiedad. La idea de que el cultivador adquiriera la propiedad de la tierra que trabaja ha sido desarrollada tanto por medios de carácter público como privado. Dentro de éstos, en el ámbito arrendaticio rústico tampoco supone ninguna novedad, ni la idea y proyectos de convertir a los colonos en

propietarios, ni los mecanismos articulados para ello, ni el concreto derecho de acceso a la propiedad. Como tal derecho de acceso a la propiedad se prevé en la Ley de 15 de julio de 1954, aunque enervable por el propietario, y en la LAR de 1980, complementado por la Ley de 12 de febrero de 1987.

Es un derecho otorgado a los arrendatarios de un contrato de arrendamiento rústico histórico por cuyo ejercicio, dependiente de la voluntad del titular y no de otra eventualidad, se provoca en su favor la transmisión de la propiedad de la finca objeto del contrato, pagando el precio fijado por la ley y con las condiciones que ésta determina.

Su naturaleza jurídica es, dentro de los derechos reales limitados de adquisición, la de un derecho de opción legal, ya que, además de presentar las notas de inmediación y eficacia frente a terceros, otorga al titular una facultad que logra su eficacia por la decisión unilateral siempre que se ponga en conocimiento del titular dominical, es ejercitable durante un plazo fijado y por un precio determinado, y presenta los elementos esenciales del negocio definitivo que origina. Su ejercicio crea para el titular dominical una obligación legal de entrega con cuyo cumplimiento aquél transmite y el titular del derecho adquiere la propiedad. La configuración del derecho presenta como caracteres ser típico, transitorio, derivativo, potestativo, accesorio, intransmisible, indivisible, renunciable y preferente respecto de los retractos gentilicios y del derecho de saca.

En el proceso que va desde el ejercicio del derecho hasta la adquisición de la propiedad mediante entrega, surgen dos niveles distintos de relaciones jurídicas: el primero entre las partes, en el cual éstas, tras extinguirse el arrendamiento, quedan vinculadas por una relación obligacional; y el segundo frente a terceros, para los cuales el arrendamiento no se extingue hasta la adquisición de la propiedad por el ejerciente del derecho. El anterior propietario no se hace cargo del saneamiento por evicción porque en la transmisión se prescinde de su voluntad; por ello, en el supuesto más que improbable en el ámbito de los contratos históricos de que el accedente pierda su dominio por un derecho anterior, tendrá que recurrir a la vía de la acción personal de enriquecimiento injusto o sin causa.



Unida a la voluntad de adquirir la propiedad se encuentra la de pagar el precio. Al contrario que en la LAR, donde para su fijación se establecía un sistema de ponderación de los precios de mercado, el precio se determina a través de un mecanismo modular de variables que establece la Ley: la media aritmética entre el valor en venta del bien y el valor catastral. Este último es fijado por la Administración fiscal como valor básico con la pretensión de acercarse al valor de referencia, que es el valor de mercado, tope máximo del valor catastral. Por tanto, la cuestión será fijar el precio de mercado o valor en venta, cifra muy relativa que depende de la apreciación subjetiva de múltiples factores. De entre estos factores, cabe decir que no debe ser tomada en cuenta la existencia del arrendamiento, pero que en cambio deben computarse las plusvalías por circunstancias no agrarias y las mejoras útiles introducidas por el arrendador con incremento de renta. El precio, salvo acuerdo de las partes, lo fijan las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos con carácter previo y preceptivo al proceso judicial, de modo que, aunque los órganos judiciales no están vinculados por la decisión, el litigio versará principalmente sobre los presupuestos del derecho de acceso a la propiedad y no en torno al precio de adquisición. El pago debe realizarse en el momento de la entrega de la finca y debe ser al contado, en cuanto pago determinado e íntegro. Su incumplimiento no perfecciona el ejercicio de la acción y extingue el derecho de acceso a la propiedad.

Tras adquirir la propiedad, el arrendatario, a modo de limitación legal, no puede enajenar la finca adquirida, ni cederla en arrendamiento o aparcería, salvo si es en favor del IRYDA u organismo similar de las Comunidades Autónomas. Para evitar que se burle la disposición, se establece además que la ejecución del crédito hipotecario no tiene efectividad durante el plazo de seis años que rigen las limitaciones. Además, se impone a todos los accedentes la obligación legal de cultivar personalmente la finca durante el plazo mínimo de seis años.

El incumplimiento de esos presupuestos legales confiere al anterior propietario la facultad para solicitar la resolución del negocio y recuperación de la propiedad libre del originario arrendamiento. Este tendrá derecho al resarcimiento de daños y

perjuicios pero debe restituir al accedente la cantidad percibida como precio del acceso. El plazo de ejercicio, a falta de disposición expresa, es el general de las acciones personales de quince años.

Para plantear un proceso judicial que dilucide la cuestión del acceso a la propiedad, el procedimiento a seguir es el del juicio de cognición. Durante la sustanciación del mismo, el accedente debe consignar las rentas vencidas puesto que, estando en cuestión el propio ejercicio del derecho de acceso a la propiedad, es coherente presumir que el arrendamiento existe. De todos modos, hubiese sido más lógico exigir la previa consignación del precio, como en el retracto, toda vez que se encuentra señalado previa y preceptivamente por las Juntas Arbitrales. Iniciado el proceso es admisible el desistimiento del accedente en primera instancia tras valorarse la causa, el interés del propietario y el perjuicio causado al demandado.

Junto al ejercicio del derecho como causa de extinción del derecho de acceso a la propiedad, éste se extingue, además, por caducidad del plazo, renuncia del arrendatario, extinción del contrato, consolidación, muerte del arrendatario, expropiación de la finca y pérdida de la condición de cultivador personal o profesional de la agricultura según los supuestos.

Para facilitar la operación de adquisición de la propiedad, el legislador contempla ayudas especiales a través de subvenciones directas, bonificaciones en el tipo de interés de los préstamos y préstamos con tipo de interés preferencial.

**IX.** La extinción del contrato de arrendamiento da derecho al arrendatario a una compensación económica por abandono en dos casos: cuando deja libres las fincas al finalizar el año agrícola en que se extingan los contratos tras el previo requerimiento fehaciente del arrendador; y cuando se vea privado de su explotación en virtud de expropiación forzosa.

Referida al primer supuesto, esta medida sin precedentes tiene su razón en un criterio de justicia distributiva según la cual debe compensarse al arrendatario el valor que la actividad de todas las generaciones ha dejado en la finca. Si en el derecho de

acceso se rebaja el valor en venta, esa diferencia debe beneficiar también al colono histórico que no ejercita aquel derecho. La compensación procede tanto en el período de prórroga legal establecido según los casos, como en el de tácita reconducción posterior. La cuantía se sitúa en la tercera parte del valor de la finca determinado según el mecanismo modular previsto a efectos del derecho de acceso a la propiedad. Para determinar ese valor, el interés de las partes se invierte al computar las mejoras útiles. Su régimen depende del realizador: de las introducidas por el arrendador se computan en el valor en venta las que supusieron elevación de la renta, pero se descuentan del precio de adquisición las introducidas sin elevar la renta; las introducidas por el arrendatario se excluyen del valor en venta si prefiere su abono por separado. El pago de la compensación es previo al eventual lanzamiento del arrendatario. En su defecto, el colono saliente, como garantía de protección frente al impago, cuenta con el derecho de permanencia en la explotación hasta la percepción de lo debido.

En el segundo supuesto, además del derecho de indemnización contemplado en el artículo 100.1 LAR en favor del arrendatario cuya finca se ve afectada por una expropiación, se prevé una participación en el justiprecio que corresponde a la propiedad. De este modo, el colono tiene un derecho de crédito contra el propietario por valor de la tercera parte del precio que por justiprecio le corresponde a éste en la actuación expropiatoria.

**X.** Para comprender y situar el régimen de los arrendamientos históricos en el contexto normativo, conviene especificar que, en el ámbito más general, la reforma agraria ya no se entiende como reparto de tierras entre quienes las trabajan, sino como un desarrollo económico, técnico, social y cultural del espacio o mundo rural en general. En el plano jurídico, positivamente se plasma en el Derecho agrario. Sus bases descansan en los dos pilares de la Constitución económica, la propiedad privada y la libertad de empresa, y en la idea programática del principio de paridad económica y social. La competencia material para su desarrollo queda atribuida a las Comunidades Autónomas, pero sin perjuicio de la potestad legislativa estatal en la materia económica y social de planificación general. Ello responde a la necesidad de

regionalización de la materia agraria dado que la peculiaridad de cada zona requiere tratamiento específico. Sin embargo, se establecen pautas generales de actuación y orientación, no sólo desde el ámbito estatal, que beneficia a las explotaciones agrarias prioritarias, sino, en forma significativa, desde el ámbito de la Política Agrícola Común de la Unión Europea. Esta prevé una política de mercados que asegure los precios de los productos y una política de estructuras agrarias que busca formar explotaciones agrarias viables económicamente: basada siempre en un principio voluntarista, desincentiva las producciones no rentables y de excedentes, y fomenta el abandono de las explotaciones inviables. Como síntesis, puede decirse que los objetivos del Derecho agrario son: proteger al agricultor en el desarrollo de su actividad agraria, sobre todo atendiendo a su cualificación técnica y profesional; garantizar la producción para el mercado alimentario, fomentando la calidad para tutelar la seguridad de los consumidores; y mantener el equilibrio ecológico y territorial, usando racionalmente los recursos naturales.

Los bienes económicos se encuentran al servicio de la persona y su libertad y, al propio tiempo, de la sociedad. Por ello, la propiedad, como pilar de su estatuto jurídico, presenta una dimensión social que responde a los intereses de la colectividad: tiene una función social. La determinación de ésta se garantiza formalmente a través de la reserva de ley, y materialmente por el valor normativo del reconocimiento de la propiedad privada, su garantía institucional y el respeto a su contenido esencial. Este último, tras ser determinado a través de las teorías de la reconocibilidad y de la jurisprudencia de intereses, es el criterio que en las intervenciones generales permite considerar su constitucionalidad. Coincide con la salvaguarda mínima de las facultades de gozar como ámbito de decisión sobre el destino económico del bien y de disponer a través de negocio jurídico con eficacia real.

La propiedad de la tierra se supedita especialmente al cumplimiento de una función social. Desde una perspectiva objetiva afecta a la distribución y accesibilidad, que puede ir referida en sentido estricto al propio dominio o en sentido amplio a su disfrute para la participación en la vida económica; y desde una óptica subjetiva a la conducta exigible al propietario, cuyo exponente ha sido la obligación positiva del

deber de cultivar y mejorar que hoy está relegado por el carácter voluntario y de planificación indicativa de la política agraria.

En este marco, el arrendamiento se presenta como un instrumento para que el arrendatario, de modo inmediato, acceda a un bien que posibilita la actividad económica y el propietario, de manera mediata, decida el tratamiento y destino del objeto. El arrendamiento rústico, por tanto, garantiza la difusión social del beneficio derivado de la explotación y sirve para la reforma y planificación agraria, especialmente de las estructuras agrarias. Desde el aspecto económico permite crear o conservar una explotación para desarrollar la actividad agraria, que actualmente, por estar dirigida al mercado agroalimentario, se basa en la profesionalidad. Desde el aspecto social se protege la situación del arrendatario, quien exige del contrato estabilidad, renta justa y mecanismos para alcanzar la titularidad dominical. Estas medidas se justifican por el interés social del desarrollo de la actividad agraria por un explotador cualificado por su profesionalidad. En el plano intencional, la legislación arrendaticia rústica especial protege al cultivador para quien la tierra es su instrumento principal de trabajo. Sin embargo, positivamente la situación del cultivador personal se equipara a la del profesional de la agricultura, y la protección recae especialmente sobre el modesto y pequeño arrendatario que cultiva personalmente la finca con independencia de la entidad de su actividad agraria. Ello permite que muchos pequeños arrendatarios dedicados a otras actividades principales hayan desarrollado una agricultura a tiempo parcial en plena estabilidad, renta mínima y potencial derecho para acceder a la propiedad, a pesar de las dudas que existen en torno a la función de este tipo de agricultura.

La respuesta a la singularidad sociológica creada y al mantenimiento de la paz social desembocan en el tratamiento diferenciado a los contratos históricos dentro de la propia normativa especial. Su finalidad no es atender al aspecto económico del contrato, sino a la necesidad de poner término a la situación creada en torno al modesto explotador personal favoreciendo las expectativas creadas. El objetivo no es propiamente el cambio en la propiedad, sino afianzar definitivamente una situación de hecho largamente estabilizada en el tiempo por la ley.

Con el objetivo de que la propiedad y la titularidad de la explotación coincidan, dentro del ámbito arrendaticio hay mecanismos para que el propietario recupere la finca a fin de desarrollar la actividad agraria y para que el arrendatario adquiera la titularidad dominical de la finca arrendada. De las distintas propuestas que pretenden resolver el problema de los contratos históricos, la Ley opta por dar preferencia al anhelo manifestado en la expresión "la tierra para el que la trabaja" a fin de garantizar la paz social y el asentamiento en el mundo rural. Pero ello plantea la cuestión de decidir la entidad del trabajo que legitima la adquisición de la propiedad ya adjudicada. La actividad, el trabajo y el cultivo pueden ser fundamento suficiente para justificar la adquisición de la propiedad; pero la meta del sistema normativo agrario es actualmente el empresario profesional de la agricultura como sujeto que desarrolla un trabajo más revalorizado. Así, el contrato de arrendamiento rústico, como contrato para la empresa, se impregna de una especial sensibilidad hacia estos sujetos.

Las fórmulas de estabilidad del arrendamiento a través de las prórrogas y de acceso directo a la propiedad se enmarcan dentro del contenido del dominio que el legislador delimita bajo el criterio de la función social de la propiedad. Estos mecanismos son límites de la propiedad que no atentan a su contenido esencial: el derecho de acceso a la propiedad restringe temporalmente la facultad dispositiva por la que el propietario puede decidir la no enajenación del bien; la prórroga restringe la libertad de contratación para atender a intereses económicos y sociales de estabilidad en la actividad agraria. Estas restricciones no afectan ni a la reconocibilidad de la propiedad, ni al interés protegido.

Pero hay que distinguir el régimen diseñado para solucionar la cuestión de los contratos históricos (los mecanismos de la prórroga y derecho de acceso a la propiedad) del principio sobre el que se basa el régimen (la contribución al valor de la finca) y justificador del tratamiento concreto (el precio de adquisición y la compensación por abandono). La Ley parte del principio de que al 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, lo que justifica que por una razón de justicia distributiva haya que adjudicar al arrendatario la parte

del valor de la finca que le corresponde. Ese valor se deriva del mero cultivo de la finca, y no de alguna actividad mejoraticia, con lo que se está adjudicando al arrendatario la plusvalía natural agraria.

Sin embargo, los presupuestos que se exigen a los arrendatarios históricos no permiten comprobar las bases y principios en los que se asienta el tratamiento especial. Se parte del presupuesto general de la antigüedad de las relaciones y se exigen otros requisitos para los contratos más cercanos: el cultivo personal y la renta de menos de cuarenta quintales métricos de trigo. La larga continuidad de la relación es obra del legislador, por lo que las salidas previstas son un efecto especial de las prórrogas forzosas que han permitido la subsistencia de estos contratos. No hay ningún control de exigencias sobre la organización de la explotación en su origen, la actividad desarrollada, o la verdadera profesionalidad del colono. La justificación del tratamiento se encuentra en la realidad social originada. El legislador considera suficientes las circunstancias de hecho para crear una nueva calificación jurídica, los arrendamientos rústicos históricos, para los que establece un estatuto jurídico que limita la propiedad respetando su contenido esencial.

**XI.** El caserío tradicional se concibe como un instrumento de inversión para el propietario y de subsistencia para el arrendatario. El propietario arrienda una explotación en funcionamiento y el colono asume la dirección de la organización económica a la que se dedica principalmente para el sustento de su familia. En ese sentido, actualmente el caserío se debe concebir como un bien protegible para las familias dedicadas plenamente a la explotación, y el tratamiento de su arriendo debe tener en cuenta ese hecho, base de la relación histórica. Sin embargo, el arrendamiento protegido engloba en general a las explotaciones con mayores problemas de viabilidad económica, puesto que usa criterios de economía de subsistencia para responder a una cuestión social, cuando el contrato de arrendamiento rústico debe atender a razones técnicas de una actividad agraria modernizada y racionalizada. El problema de la tierra no es la cuestión social sobre su tenencia, sino la propia configuración de la unidad productiva, basada en la pequeña agricultura, muchas veces de actividad residual.

En la transición, la autonomía privada, movida por circunstancias económicas y sociales, ha impulsado también la reforma agraria a través del acceso a la propiedad de muchos arrendatarios y paralelamente del abandono de explotaciones no viables. Y la regulación agraria actual se encara a superar la explotación familiar de subsistencia para llegar a una explotación agrícola acorde con el marco de la economía de mercado. Sin embargo, la normativa ha regulado como principio un acceso a la propiedad de la tierra, pero no el acceso a la empresa agraria, ya que no se exigen requisitos ajustados a los criterios del actual Derecho agrario. La protección de arrendatarios que ejercen la actividad agraria en forma parcial o secundaria es una opción del legislador. El cultivador personal es empresario en la concepción de la LMEA, pero ésta ni la protege, ni promociona por el simple hecho de la forma de explotación.

El derecho de acceso a la propiedad no ha estado conectado con una política arrendaticia general. Es una respuesta para situaciones a cuya resolución el legislador ha ido aplazando la solución, lo que provoca una larga vigencia en el tiempo de ciertos contratos no derivada de la voluntad de las partes, ni directamente relacionada con la actividad profesional y necesaria de vida del arrendatario. Ser una opción legal de carácter transitorio refleja su consideración de derecho especial otorgado a ciertos sujetos para adquirir la tierra que cultivan por razón de una evolución histórica de la legislación protectora de un determinado tipo de arrendatarios que en definitiva ha venido a proteger ciertos intereses particulares.

Por lo tanto el acceso a la propiedad de los arrendatarios no responde a criterios económicos o de reforma agraria para la adecuación de las estructuras agrarias, sino que únicamente responde a razones más que sociales puramente jurídicas, es decir, a la necesidad de dar respuesta a una situación jurídica anquilosada de protección al arrendatario sin especiales justificaciones en la nueva coyuntura económico-social del territorio.

No se busca potenciar la agricultura ni consolidar estructuras profesionales (aspecto objetivo), sino el acceso de pequeños arrendatarios protegidos (aspecto



subjetivo), y el sacrificio de un interés particular no siempre es proporcional a la utilidad general: la adecuación de los medios a los fines propuestos ofrece la justificación social de la medida.

De ahí se deriva que se critique la no extensión de la medida a toda clase de arrendamientos, y la no concesión a los propietarios de la facultad de recabar el cultivo directo o incluso personal. Si bien es cierto que el propietario, durante la larga vigencia de estos contratos, ha contado con la posibilidad de recuperar la finca, el no uso de tal facultad y el supuesto desinterés por la explotación no son valorables en cuanto es plantear la cuestión desde una perspectiva negativa. Además, en los arrendamientos no hay una actitud omisiva del propietario, sino una verdadera actividad interesada. Lo que debe valorarse es el interés de la parte arrendataria.

Para el legislador existe un interés económico particular del arrendatario que contribuye al valor. Pero el interés social de hacerlo propietario es independiente de ese interés económico que se plasma en la reducción del precio de adquisición o en la indemnización final si la finca revierte en el propietario. Y los aspectos sociales se enfrentan al auténtico trasfondo de la problemática que presentan los arrendamientos históricos: arrendatarios de avanzada edad, con escasas posibilidades económicas y vinculados vitalmente a la vivienda.

Así, la base razonable del tratamiento especial es la propia situación específica. Se procede a otorgar el derecho de acceso a la propiedad a un titular de una explotación sin exigir requisitos de eficiencia.

La legislación de arrendamientos rústicos ha protegido a los cultivadores directos y personales para los cuales la tierra era el único trabajo y medio de subsistencia dentro del marco de la agricultura tradicional. Pero su insuficiencia económica queda patente tanto económica (problemas de adaptación a la PAC) como socialmente (protección decidida de la LAR y la extensión de la agricultura a tiempo parcial). No se ha recogido la realidad económica y social, sino únicamente la experiencia legislativa basada en un enlace de conceptos jurídicos derivados de un

análisis de la realidad recogida por el legislador anterior y ya anacrónica.

## BIBLIOGRAFIA

### A

ABENSOUR, Emmanuel S., MORAL-LOPEZ, Pedro, JACOBY, Erich H., y GIMENEZ LANDINEZ, Víctor, *Los arrendamientos rústicos. Principios de legislación. Estudio de Derecho comparado*, Serie Legislativa de la FAO, nº 6, Organización de las Naciones Unidas para la agricultura y la alimentación, Roma, 1966.

AGUNDEZ FERNANDEZ, Antonio, *"Examen crítico del artículo 7º de la Ley de 28 de junio de 1940"*, RDP, 1957, pp. 29 ss.

- *"La expropiación forzosa en los arrendamientos rústicos"*, REAS, nº 117, 1981, pp. 73 ss.
- *"Anotaciones a la Ley de arrendamientos rústicos"*, Poder Judicial, nº 3, 1982, pp. 27 ss.
- *Comentarios a la Ley de arrendamientos rústicos*, Ed. Comares, Granada, 1987 y 1994 (2ª ed.).

ALBACAR LOPEZ, José Luis, *Ley de arrendamientos urbanos: comentarios y jurisprudencia*, t. I, Ed. Comares, Granada, 1989.

- *Código Civil. Doctrina y jurisprudencia*, Ed. Trivium, Madrid, 1992 (3ª ed.).

ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil I. Introducción y parte general*, vol. 2º, Ed. Bosch, Barcelona, 1991 (11ª ed.).

- *Derecho Civil II. Derecho de obligaciones*, vol. 2º, Ed. Bosch, Barcelona, 1994 (9ª ed.).
- *Derecho Civil III, Derecho de bienes*, vol. 2º, Ed. Bosch, Barcelona, 1991 (7ª ed.).

ALGIBEZ CORTES, José Luis, *"El derecho de acceso a la propiedad de la tierra en los arrendamientos rústicos especialmente protegidos"*, REAS, nº 102, 1978, pp. 101 ss.

- *"El acceso a la propiedad de la tierra a través de los arrendamientos rústicos en el Derecho agrario español"*, REAS, nº 105, 1978, pp. 7 ss.

ALUSTIZA, Julián, *Euskal baserriaren inguruan*, Arantzazuko Frantziskotar Argitaletxea, Oñati, 1985.

ALVAREZ URZELAY, Milagros, y otros, *Estudio de historia de Urretxu en su VI centenario*, Ed. Ayuntamiento de Urretxu-Diputación Foral de Gipuzkoa, Donostia, 1986.

AMAT ESCANDELL, Luis, *"Legislación agraria de la Comunidad Valenciana"*, en *Derecho Agrario Autonomico* (II Congreso Internacional de Derecho Agrario), Ed. Universidad de Oviedo, Oviedo, 1991.

- *"Comentario a la STS de 7 de abril de 1993"*, RGD, 1993, pp. 8.355 ss.

- ANGEL YAGÜEZ, Ricardo de, "*Troncalidad 'versus' Derecho de adquisición forzosa de la Ley de arrendamientos rústicos*", en *Jornadas internacionales sobre instituciones civiles vascas*, Ed. Universidad de Deusto, Bilbao, 1991; y *Estudios Deusto*, vol. 39/1, 1991, pp. 299 ss.
- ANGULO LAGUNA, Diego, *Derecho privado de Vizcaya*, Hijos de Reus editores, Madrid, 1903.
- APARICIO PEREZ, Celia, *Poder municipal, economía y sociedad en la ciudad de San Sebastián (1813-1855)*, Ed. Kutxa, San Sebastián, 1991.
- ARAGONESES ALONSO, Pedro, y PASCUAL NIETO, Gregorio, "*La vigente Ley de arrendamientos y nuestro Derecho histórico*", ADC, 1956, p. 33 ss.
- ARALUCE VILLAR, Juan María de, "*La ordenación familiar del caserío guipuzcoano: el ordenamiento jurídico y el derecho consuetudinario*", *Diario Unidad*, 24 a 26 de junio de 1970.
- ARANGO CANGA, Ladislao G., "*Notas al margen del caserío o casería asturiana*", RCDI, 1952, pp. 661 ss.
- ARANZADI, Telesforo de, y ECHEGARAY, Bonifacio de, "*Informe de los señores D. Telesforo de Aranzadi y D. Bonifacio de Echegaray a la Comisión sobre despoblación de los caseríos reunida en la Diputación de Vizcaya, en septiembre de 1929*", *Boletín de la Sociedad de Estudios Vascos*, San Sebastián, 4º trimestre, 1929, pp. 11-28.
- ARECHEDERRA ARANZADI, Luis Ignacio, "*Testar a la navarra. Derecho consuetudinario guipuzcoano o descodificación*", ADC, 1984, pp. 786 ss.; RJN, nº 1, 1986, pp. 87 ss.; y RDN, nº 133-134, 1986, pp. 7 ss.
- AREIZAGA BOLUMBURU, Beatriz, *El nacimiento de las villas guipuzcoanas en los siglos XIII y XIV: morfología y funciones urbanas*, Ed. Grupo Doctor Camino de historia donostiarra-Sociedad guipuzcoana de ediciones y publicaciones, San Sebastián, 1978.
- ARNALTE ALEGRE, Eladio, *Agricultura a tiempo parcial en el País Valenciano. Naturaleza y efectos del fenómeno en el regadío litoral*, Ed. Ministerio de Agricultura, Madrid, 1980.
- AROCENA, Fausto, "*La introducción del maíz en Guipúzcoa*", *Munibe*, 1954, VI, pp. 271 ss.
- "*Un caso excepcional en el panorama social de Guipúzcoa: el Señorío de Murguía*", *Boletín de la RSBAP*, 1955, Cuadernos 3º y 4º.
  - *Oñacinos y Gamboínos*, Pamplona, 1959.
  - "*Los Banderizos Vascos*", *Boletín de la RSBAP*, 1969, Cuadernos 2º y 3º.
  - "*Los Parientes Mayores y las Guerras de Bandos en Guipúzcoa y Vizcaya*", en

*Historia del Pueblo Vasco*, t. I, Ed. Erein, San Sebastián, 1978.

ARPAL, Jesús, *La sociedad tradicional en el País Vasco (el estamento de los hidalgos en Guipúzcoa)*, L. Haranburu Editor, Zarauz, 1979.

- *"Familia, caserío y sociedad rural: análisis del cambio en un caso guipuzcoano (Vergara, 1910-1970)"*, Saioak 3, 1979, pp. 88 ss.

ASTIGARRAGA, Jesús, *"La agricultura en la Recreación política de Nicolás de Arriguiabar"*, en *I Seminario de Historia de la RSBAP* (7 a 9 de octubre de 1985), Ed. Diputación Foral de Gipuzkoa, San Sebastián, 1985.

## B

BADENES GASSET, Ramón, *La preferencia adquisitiva en el Derecho español (tanteo, retracto, opción)*, Ed. Bosch, Barcelona, 1958.

BALCELLS, Alberto, *El problem agrari a Catalunya 1890-1936. La qüestió rabassaire*, Ed. Nova Terra, Barcelona, 1968 y 1983 (2ª ed.).

BALLARIN MARCIAL Alberto, *"Comentario a la sentencia de 20 de septiembre de 1950"*, RDP, 1951, pp. 959 ss.

- *"Derecho de retracto"*, RDP, 1952, pp. 166 ss.

- *"Sobre el concepto de cultivo directo y personal"*, RDP, 1954, pp. 281 ss.

- *Estudios de Derecho agrario y política agraria*, Madrid, 1975.

- *Derecho agrario. La Constitución de 1978 y la agricultura*, Ed. Edersa, Madrid, 1978 (2ª ed.).

- *"La nueva ley de arrendamientos rústicos en el ámbito de la política agraria vigente"*, REAS, nº 117, 1981, pp. 9 ss.

- *"Conversión de la aparcería en arrendamiento"*, RDN, nº 127-128, 1985, pp 7 ss.

- *"Introducción y crítica a la nueva Ley de modernización de las explotaciones agrarias"*, RDAA, nº 27, 1995, pp. 7 ss.

BALLESTER, Pedro, *"De re rústica"*, RGLJ, t. 168, 1936, pp 593 ss.

BANCO DE TOLOSA, *Cincuentenario del Banco de Tolosa (1911-1961)*, Tolosa, 1961.

BARAZAR (Jesús María de LEIZAOLA), *"¿Existe un problema agrario vasco?"*, Euzkadi (diario), Bilbao, 24 de febrero de 1923.

BARBER CARCAMO, Roncesvalles, *El retracto gentilicio*, Ed. Montecorvo, Madrid, 1991.

BARCELO, Luis V., *"El ciclo histórico del proteccionismo agrario"*, REAS, nº 155, 1991, pp. 155 ss.

BARRACHINA PASTOR, Federico, *Derecho foral y sus relaciones en el Código Civil*, t. II, Est. Tipográfico de J. Armengot e Hijos, Castellón, 1911.

- *Derecho foral español*, t. II, Est. Tipográfico de J. Armengot e Hijos, Castellón, 1912

BARRENA OSORO, Elena, *Hemen. Kutxa-Gipuzkoa (1879-1995)*, Ed. Fundación Kutxa, San Sebastián, 1995.

BELAUSTEGUIGOITIA, Ramón de, *La cuestión de la tierra en el País Vasco*, Imprenta Viuda e Hijos de Grijelmo, Bilbao, 1918.

- *Las bases de un gobierno nacional vasco*, Imprenta Viuda e Hijos de Grijelmo, Bilbao, 1918.
- *"Problemas de la tierra"*, en *II Congreso de Estudios Vascos*, Ed. Eusko Ikaskuntza, San Sebastián, 1920-22.
- *"La cuestión de Irlanda. La liberalización de la tierra"*, La Tarde (diario), 2 de mayo de 1917.

BELLO JANEIRO, Domingo, *"La Ley 4/1995, de 24 de mayo, de Derecho civil de Galicia"*, Revista Jurídica del Notariado, nº 14, 1995, pp. 9 ss.

BELLON GOMEZ, Ildfonso, *Régimen de arrendamientos rústicos*, Editora nacional, Madrid, 1940, 1941 (2ª ed.).

- *Arrendamientos rústicos*, Editora Nacional, Madrid, 1942.
- *Arrendamientos rústicos*, Madrid, 1950.

BELTRAN DE HEREDIA DE ONIS, Pablo, *"El acceso a la propiedad mediante el trabajo (sugerencias sobre un texto de la encíclica "Mater et Magistra")"*, en *Estudios de Derecho Público y Privado ofrecidos al Prof. Dr. D. Ignacio Serrano y Serrano*, t. I, Ed. Universidad de Valladolid, Valladolid, 1965.

BENEYTO PEREZ, Juan, *Estudios sobre la historia del régimen agrario*, Ed. Bosch, Barcelona, 1941.

BILBAO, Luis María, *"La general expansión del siglo XVI en Vascongadas"*, en *Historia General del País Vasco* (dirigida por Julio CARO BAROJA), t. VI, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, San Sebastián, 1981.

- *"La introducción y expansión del maíz y su incidencia en la economía del País Vasco"*, en *Historia General del País Vasco* (dirigida por CARO BAROJA, J.), vol. VI, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, San Sebastián, 1981.

BILBAO, Luis María, y FERNANDEZ DE PINEDO, Emiliano, *"Factores que condicionaron la evolución del régimen de propiedad de la tierra en el País Vasco peninsular"*, en *Historia General del País Vasco* (dirigida por CARO BAROJA), t. VI, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, San Sebastián, 1981.

- *"Crisis y reconstrucción de la economía vascongada en el siglo XVII"*, Saioak, nº 1, 1977.

BLASCO VIZCAINO, Cristina, *"Agricultura a tiempo parcial en España: su valoración"*, REAS, 1979, nº 106, pp. 101 ss.

- *La agricultura a tiempo parcial. El caso de la provincia de Málaga*, Universidad de Sevilla, 1980.

BLOCH, José María, *"Arrendamiento de inmuebles"*, RCDI, 1948, pp. 481 ss.

BONET CORREA, José, *"Los arrendamientos con cláusulas de escala móvil"*, ADC, 1955, pp. 89 ss.

- *"Los arrendamientos con renta actualizada"*, ADC, 1981, pp. 747 ss.

BRANCOS NUÑEZ, Enrique, *"La opción de compra. La evolución jurisprudencial y su actual utilidad como instrumento habitual en el tráfico inmobiliario"* (conferencia pronunciada el 11 de febrero de 1993), AAMN, t. XXXIII, pp. 249 ss.

BUEN, Demófilo de, *Derecho Civil español Común*, Ed. Reus, Madrid, 1922.

BURON GARCIA, Gregorio, *Derecho Civil español*, t. III, Librería de Andrés Martín, Valladolid, 1900.

BUSCA ISUSI, José María, *"Problemas actuales de la agricultura guipuzcoana"*, Munibe, 1953, V, pp. 132 ss.

BUSTO LAGO, José Manuel, *"La delimitación del concepto de 'cultivador personal' en la jurisprudencia civil del Tribunal Supremo"*, Aranzadi Actualidad Civil, 1997 (junio), nº 5, pp. 9 ss.

- "Comentario a la STS de 23 de enero de 1997", CCJC, nº 44 (1997), p. 545-558.

## C

CABALLERO LOZANO, José María, *"Comentario a la STS de 4 de abril de 1992"*, CCJC, nº 28, 1992, pp. 303 ss.

- *El cultivador personal en la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Ed. Tecnos, Colección de jurisprudencia práctica, nº 56, Madrid, 1993.

- *"Comentario a la STS de 20 de diciembre de 1993"*, CCJC nº 34, 1994, pp. 257 ss.

- *"Nota sobre la última jurisprudencia acerca del cultivador personal"*, RDAA, nº 26, 1995, p. 67 ss.

CAJA DE AHORROS PROVINCIAL DE GUIPUZCOA, *La Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa en sus primeros cincuenta años (1896-1946)*, San Sebastián, 1946.

CALBACHO LOSADA, Fernando, *"Comentario a la STS de 30 de abril de 1987"*, ADC, 1988, pp. 627 ss.

CALVO SANCHEZ, María del Carmen, *"Las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos"*, La Ley 1984-4, pp. 1236 ss.

CAMON AZNAR, Leonardo, *Tratado de la legislación vigente completa de arrendamientos rústicos*, Ed. Ebro, Zaragoza, 1942.

CAMPUZANO HORMA, Fernando, *La contratación sobre fincas rústicas y la reforma agraria*, Ed. Reus, Madrid, 1933.

- *"El Derecho agrario y el Registro de la Propiedad"*, RCDI, 1934, pp. 896 ss.

- *"La Ley de arrendamientos rústicos: causas, precedentes, observaciones"*, RDP, 1935, pp. 185 ss.

- *"El arrendamiento de fincas rústicas ¿es contrato o institución?"*, RGLJ, t. 167, 1935, pp. 161 ss.

CAMPS I ARBOIX, Joaquím de, *Arrendamientos rústicos. Comentarios a la nueva Ley de 15 de julio y el Decreto de 17 de diciembre de 1954*, Ed. Bosch, Barcelona, 1955.

CANO MATA, Antonio, *"Comentario a la STC de 4 de marzo de 1982"*, en *Doctrina civil del Tribunal Constitucional. Tomo I*, Ed. Edersa, Madrid, 1985.

CANO TELLO, Celestino A., *"El concepto de finca agraria, dentro de la clasificación de los bienes inmuebles por naturaleza, en el Derecho español"*, ADC, 1969, pp. 529 ss.

- *Iniciación al estudio del Derecho Hipotecario*, Ed. Civitas, Madrid, 1982.

CANOVAS COUTIÑO, Ginés, *"El arrendamiento y lo institucional"*, RCDI, 1948, pp. 229 ss.

CARANDE THOVAR, Ramón, *"La reforma agraria irlandesa"*, RDP, 1913-14, pp. 401 ss.

CARO BAROJA, Julio, *La vida rural de Vera de Bidasoa*, Ed. Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid, 1944.

- *Linajes y Bandos (a propósito de la nueva edición de Las Bienandanzas e Fortunas)*, Ed. Excma. Diputación de Vizcaya, Bilbao, 1959.
- *Estudios sobre la vida tradicional española*, Ed. Península, Barcelona, 1968, 1988 (2ª ed.).
- *Estudios vascos IV. De la vida rural vasca*, Ed. Txertoa, San Sebastián, 1974.
- *Introducción a la historia social y económica del pueblo vasco*, Ed. Txertoa, San Sebastián, 1980.
- *Los vascos*, Ed. Itsmo, Madrid, 1984 (7ª ed.).

CARRETERO Tirso, *"Tanteo y retracto arrendaticio urbano y Registro de la Propiedad"*, RCDI, 1958, pp. 811 ss.

CASAS MERCADE, Fernando, *Arrendamientos sobre finca rústica*, Ed. Bosch, Barcelona, 1965.

CASTAN TOBEÑAS, José, *Derecho civil español, común y foral*, Ed. Reus, Madrid

- t. IV, *Derecho de obligaciones. Las particulares relaciones obligatorias*, 1993 (15ª ed., revisada por José FERRANDIS VILELLA).
- t. II, vol. II, *Los derechos reales restringidos*, 1994 (15ª ed., revisada por Jacinto GIL RODRIGUEZ).
- *"La propiedad y sus problemas actuales"*, RGLJ, t. 213, 1962, pp. 484 ss.

CASTILLO QUERO, Manuela, *"La agricultura a tiempo parcial en España. Aproximación a los factores diferenciadores del fenómeno en cada región"*, REEA, nº 170, 1994, pp. 47.

CASTRO BRAVO, Federico de, *"El Derecho agrario de España. Notas para su estudio"*, ADC, 1954, pp. 377 ss.

CASTRO GARCIA, Jacinto de, *Los arrendamientos y el Registro de la Propiedad*, RCDI, 1971, pp. 1.461 ss.

CELAYA IBARRA, Adrián, *"El 'porqué' y el 'hasta cuándo' de las leyes arrendaticias"*, Préter, 1965, pp. 813 ss.

- *Derecho Civil Vasco*, Ed. Universidad de Deusto, Bilbao, 1993.

CERRILLO QUILEZ, Francisco, *"El régimen de 'mejoras' en la vigente legislación de arrendamientos de predios rústicos"*, Información Jurídica, nº 90, 1950, pp. 1.297 ss., y RCDI, 1950, pp. 361 ss.

- *"Despido de colonos"*, RCDI, 1951, pp. 668 ss.

- *Manual práctico para la revisión de rentas de fincas rústicas y sus formularios*, Ed. Jurídica Española, Barcelona-Madrid, 1952.

- *"Arrendamientos Rústicos protegidos y acceso a la propiedad. El problema social de la tierra"*, Préter, 1954, pp. 768 ss., y 1955, pp. 335 ss., 436 ss. y 551 ss.

- *"La revisión de rentas de fincas rústicas"*, RDP, 1955, pp. 533 ss.

- *"Arrendamientos complejos"*, ADC, 1956, pp. 1.193 ss.

CHURRUCA, J. de, *Reflexiones a las Cortes sobre la Ley de elecciones de Ayuntamientos*, Madrid, 1821.

CILVETI GUBIA, María Belén, *Mejoras útiles en los contratos sujetos a la Ley de arrendamientos rústicos*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1995.

CILLAN APALATEGUI, Antonio, *La comunidad foral de pastos en Guipúzcoa*, Imprenta de la Diputación de Guipúzcoa, San Sebastián, 1959.

CLEMENTE MEORO, Mario E., *"Los arrendamientos históricos valencianos"*, en *Instituciones de Derecho privado valenciano* (coordinados por C. LOPEZ-BELTRAN DE HEREDIA), Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1996.

CLIMENT DURAN, Carlos, *"El contenido del Derecho civil especial valenciano"*, RGD, nº 618, 1996, pp. 1.605 ss.

- *"Los arrendamientos históricos valencianos: posibilidad de constituirlos en la actualidad"*, RGD, 1996, pp. 6.579 ss.

COBACHO GOMEZ, José Antonio, *Estudios sobre la Ley de arrendamientos rústicos*, Universidad de Murcia, Murcia, 1982 y 1986 (2ª ed.).

- *"Consideraciones en torno al artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980"*, Anales de Derecho de la Universidad de Murcia, nº 5, 1984, pp. 8 ss.

- *"Formas de acceso a la propiedad"*, Anales de Derecho de la Universidad de Murcia, nº 5, 1984, pp. 152 ss.

- *"Comentario a la STS de 10 de junio de 1986"*, CCJC, nº 11, 1986, pp. 3.751 ss.

- *La regulación de los arrendamientos rústicos en el Código civil*, Ed. Universidad de



Murcia, Murcia, 1989.

COBOS SANTOS, Fidel, "*Préstamos a los agricultores para la adquisición de tierras*", Boletín del Colegio de Registradores, 1970, pp. 175 ss.

COCA PAYERAS, Miguel, *Tanteo y retracto, función social de la propiedad y competencia autonómica*, Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 1988.

COELLO GALLARDO, Antonio, "*El contrato de arrendamiento de fincas rústicas protegido: su prórroga y acceso a la propiedad*", RGLJ, t. 197, 1954, pp. 671 ss.

COLINA GAREA, Rafael, "*Comentario a la STC de 17 de marzo de 1994*", CCJC, nº 35, 1994, pp. 737 ss.

- *La función social de la propiedad privada en la Constitución española de 1978*, Ed. Bosch, Barcelona, 1997.

COMISION DE AGRICULTURA, *La crisis agrícola y pecuaria. Información escrita de la Comisión creada por Real Decreto de 7 de julio de 1887 para estudiar la crisis que atraviesa la agricultura y la ganadería*, Establecimiento tipográfico Sucesores de Rivadeneyra, Madrid, 1887.

CONSEJO PROVINCIAL DE GUIPUZCOA, *Dictamen presentado por el Consejo provincial de fomento de Guipúzcoa la Ministerio de trabajo, sobre arrendamiento de fincas rústicas, de conformidad con la Relación orden de 18 de septiembre de 1920 de dicho Ministerio*, Imprenta de la provincia, San Sebastián, octubre de 1920 (firmado por Vicente LAFITTE OBINETA).

CONSULTOR DE LOS AYUNTAMIENTOS Y DE LOS JUZGADOS MUNICIPALES, *El, Arrendamientos de fincas rústicas. Ley de 15 de marzo de 1935*, Imprenta de El Consultor, Madrid, 1935.

CORTES DOMINGUEZ, Valentín, ALMAGRO NOSETE, José, GIMENO SENDRA, Vicente, y MORENO CATENA, Víctor, *Derecho Procesal*, t. I, vol. I, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 1989 (4ª ed.).

CORRAL DUEÑAS, Francisco, "*La agricultura en las Constituciones españolas*", REAS, nº 114, 1981, pp. 7 ss.

- "*La nueva Ley de Arrendamientos Rústicos y el Registro de la Propiedad*", RCDI, 1982, pp. 601 ss; REAS, nº 117, 1981, pp. 127 ss.

- "*Las reformas agrarias hispanoamericanas*", RCDI, 1992, pp. 847 ss.

- "*Comentarios a la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias (Ley 19/1995, de 4 de julio)*", RCDI, 1995, pp. 1.771 ss; y RDAA, nº 27, 1995, pp. 13 ss.

- "*Ayer y hoy del crédito agrícola*", RCDI, 1997, pp. 961 ss.

COSSIO CORRAL, Alfonso de, "*El concepto de "pequeña empresa agraria" y la moderna legislación española*", ADC, 1955, pp. 727 ss.

COSSIO CORRAL, Alfonso de y RUBIO ARCOS, Carlos, *Tratado de Arrendamientos*

Urbanos, t. I, Ed. Rialp, Madrid, 1949.

CRUZ VILLALON, Jesús, y otros, *"La agricultura a tiempo parcial como sistema de vida en el medio rural andaluz"*, REAS, nº 138, 1986, pp. 121 ss.

CRUZ MUNDET, José Ramón, *Rentería en la crisis del antiguo régimen (1750-1845). Familia, caserío y sociedad rural*, Ed. Ayuntamiento de Rentería, Rentería, 1991.

CUADRADO GONZALEZ, Carlos, *"Los efectos de la Hipoteca sobre los arrendamientos posteriores a su constitución"*, La Ley 1991-3, pp. 836 ss.

CUESTA SAENZ, José María de la, *"Comentario de la STS de 20 de febrero de 1989"*, CCJC, nº 19, 1989, pp. 255 ss.

- *"Comentario a la STS de 23 de diciembre de 1989"*, CCJC, nº 22, 1990, pp. 195 ss.
- *"Comentario a la STS de 4 de mayo de 1993"*, CCJC, nº 32, 1993, pp. 551 ss.
- *"Vicisitudes actuales de la normativa de arrendamientos rústicos"*, RDP, 1993, pp. 427 ss.
- *"Comentario a la STS de 26 de febrero de 1994"*, CCJC, nº 35, 1994, pp. 641 ss.
- *"El estatuto jurídico del suelo con destino agrario"*, Derecho privado y Constitución, 1994, nº 3, pp. 131 ss.

CUTILLAS TORNS, José María, *"Reflexiones sobre el concepto de finca rústica"*, La Ley 1986-2, pp. 1.212 ss.

## D

DAL-RE TENREIRO, Rafael, *"La agricultura a tiempo parcial. La actividad compartida y el empleo"*, REAS, nº 107, 1979, pp. 39 ss.

DELGADO DE MIGUEL, Juan Francisco, *"Acerca de los presupuestos de validez para el ejercicio de los tanteos y retractos rústicos"*, ADC, 1988, pp. 789 ss.

- *Estudios de Derecho Agrario*, Ed. Montecorvo, Madrid, 1993.

DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA Y PESCA DEL GOBIERNO VASCO, *Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos*, 1983.

DIAZ DE ARCAAYA Y MIRAVETE, Francisco, *Arrendamientos rústicos. Ley de 15 de marzo de 1935*, Ed. Reus, Madrid, 1940.

DIAZ DEL MORAL, Juan, *Las reformas agrarias europeas de la postguerra, 1918-1929*, Ed. Edersa, Madrid, 1967.

DIEGO GUTIERREZ, Felipe Clemente de, *Instituciones de Derecho Civil español*, Madrid, 1959 (edición revisada por Alfonso de COSSIO Y CORRAL y Antonio GULLON BALLESTEROS).

DIEZ DE SALAZAR FERNANDEZ, Luis Miguel, *Ferrerías en Guipúzcoa (s. XIV-XVI). I. Historia. II. Fuentes e Instituciones*, Haramburu editor, San Sebastián, 1983; *Ferrerías guipuzcoanas. Aspectos socio-económicos, laborales y fiscales (siglos*

XIV-XVI) (edición preparada por M<sup>a</sup> Rosa AYERBE IRIBAR), Ed. Fundación Social y Cultural KUTXA, Donostia-San Sebastián, 1997.

DIEZ PASTOR, José Luis, "*En torno a la definición formal de los derechos reales*" (conferencia pronunciada el 16 de mayo de 1961), AAMN, t. XIV, 1965, pp. 261 ss.

DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEON, Luis, "*Los llamados contratos forzosos*", ADC, 1956, pp. 85 ss.

- *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial II. Las relaciones obligatorias*, Ed. Civitas, Madrid, 1996 (5<sup>a</sup> ed.).
- *Fundamentos del derecho Civil Patrimonial III. Las relaciones jurídico-reales, el Registro de la Propiedad, la posesión*, Ed. Civitas, Madrid, 1995.
- "*Los preámbulos de las leyes (En torno a la motivación y la causa de las disposiciones normativas)*", ADC, 1992, pp. 501 ss.
- *Sistema de Derecho Civil III. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, Tecnos, Madrid, 1997 (6<sup>a</sup> ed.).

DOMINGUEZ BARROS, Joaquín ("El cashero"), "*El anteproyecto de transmisión de caseríos*", La Voz de Guipúzcoa (diario), 2, 14 y 21 de noviembre de 1929.

- "*El derecho prelativo de los arrendatarios en las ventas de las fincas rústicas que cultivan*", RDP, 1931, pp. 273 ss.
- "*Un poco de historia con motivo de la publicación del Derecho Foral Privado, por don Bonifacio de Echegaray*", Boletín de la Real Sociedad Vascongada de Amigos del País, VI, 1950, pp. 433 ss.

DUESO, José, y otros, *Nosotros los vascos*, t. III, Ed. Lur, Bilbao, 1987.

## E

ECHEGARAY, Carmelo de, *Compendio de las Instituciones Forales de Guipúzcoa*, Imprenta de la Diputación de Guipúzcoa, San Sebastián, 1924.

ECHEGARAY, Bonifacio de, *Derecho Foral Privado*, Biblioteca Vascongada de los Amigos del País, San Sebastián, 1950.

- *La vida civil y mercantil de los vascos a través de sus instituciones jurídicas*, Ed. Biblioteca de la Gran Enciclopedia Vasca, Bilbao, 1969, t. XIII, pp. 273 ss. y 582 ss., t. XIV pp. 27 ss.

EGUIDAZU GARAY, Tomás de, *El caserío y su venta a los inquilinos. La Ley Agraria, su inaplicación en Euzkadi y consecuencias si se aplicase*, Talleres Gráficos E. Verdes Achirica, Bilbao, 1932.

ELIAS ODRIOZOLA, Imanol, *Gipuzkoako baserria kondairan zear*, Ed. Gipuzkoako Aurrezki Kutxa Probintziala, Donostia, 1983.

ELORZA, Antonio, *Ideologías del nacionalismo vasco (1876-1937)*, L. Haranburu Editor, Zarauz, 1978; y en *Historia General del País Vasco* (dirigida por CARO BAROJA, J.), t. XI, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, San Sebastián, 1981.

ENRIQUEZ FERNANDEZ, José Carlos, *"El problema de la tierra en la crisis del sistema foral vasco. Sus modelos de resolución. Los expedientes fisiócratas, ilustrados y burgueses (renta, trabajo y mercancía)"*, en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994.

ERREKATXO, José Luis, *"Legislación agraria de la Comunidad Autónoma del País Vasco"*, en *Derecho Agrario Autonómico (II Congreso Internacional de Derecho Agrario)*, Ed. Universidad de Oviedo, Oviedo, 1991.

ESCUELA RURAL DE ZABALEGUI, *El caserío rentable*, Sociedad guipuzcoana de ediciones y publicaciones, Donostia, 1969.

ESPIN CANOVAS, Diego, *Manual de Derecho Civil español*, vol. III, Ed. Edersa, Madrid, 1983 (6ª ed.).

ESTEBAN GOMEZ, José Carlos, *"Cuestiones procesales en la nueva Ley de arrendamientos rústicos"*, La Ley 1981-2, pp. 945 ss.

ESTRADA ALONSO, Eduardo, *"La eficacia de los contratos de arrendamiento sobre los bienes inmuebles hipotecados"*, RCDI, 1989, pp. 411 ss.

ESTRUCH ESTRUCH, Jesús, *"El profesional de la agricultura y el cultivador personal en la Ley de Arrendamientos Rústicos. Reflexiones en torno a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias"*, RGD, 1995, pp. 12.985 ss.

- *"Reflexiones en torno a la naturaleza jurídica del derecho de acceso a la propiedad de la finca rústica arrendada en la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos. Consideraciones a propósito de la sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 11 de julio de 1995"*, RGD, nº 624, 1996, pp. 9.765 ss.
- *Los derechos de adquisición preferente regulados en la Ley de arrendamientos rústicos y en la Ley de arrendamientos rústicos históricos*, Ed. Práctica de Derecho, Valencia, 1996.

ETXEZARRETA, Miren, *El caserío vasco*, Ed. Fundación Iturriaga y Duñabeitia, Bilbao, 1977.

- *Euskal baserriaren oraina eta geroa*, Ed. Fundación Iturriaga y Doñabeitia, San Sebastián, 1977.
- *"Euskal baserriaren oraina eta geroa"*, Jakin, Donostia, 1977.
- *"La crisis del caserío"*, Saioak 3, 1979.
- *La evolución del campesinado. La agricultura en el desarrollo capitalista*, Ed. MAPA, Madrid, 1979.
- *"Perfiles sobre el futuro de la agricultura vasca"*, en *Euskal Herria: realidad y proyecto*, II, Ed. Caja Laboral Popular, Oiartzun, 1985.
- *La agricultura insuficiente*, Ed. MAPA, Madrid, 1985.

EXCMA. DIPUTACION DE VIZCAYA/BIZKAI'KO ALDUNDI GURENA, *Decreto del Gobierno Provisional de la República española dictando normas para que los inquilinos o arrendatarios de fincas rústicas puedan solicitar la revisión de las rentas que consideren abusivas/Laterri'ko edozein errentadorek, berak gau pagetan*

*daben etxe-errentea larregikoa dala baldin baderitxo, errenta ori legez ikusi, ta bere neurrira ekarri daiten eskakizuna sartu al izateko, España'ko Errepubliketa'ren Agintaritzak nagusiak emoniko agindua*, Imprenta Provincial de Vizcaya, Bilbao, 1931.

## F

FERNANDEZ ALBALADEJO, Pablo, *La crisis del Antiguo Régimen en Guipúzcoa, 1766-1833: cambio económico e historia*, Akal editor, Madrid, 1975.

FERNANDEZ DE PINEDO, Emiliano, "*¿Lucha de bandos o conflicto social?*", en *La sociedad rural y urbana en el marco de la crisis de los siglos XIV y XV* (II Simposio de la RSBAP y Junta de Cultura de Vizcaya, 23 al 25 de marzo de 1973), Publicaciones de la Excma. Diputación provincial de Vizcaya, Bilbao, 1973; y en *Historia General del País Vasco* (dirigida por Julio CARO BAROJA), t. VI, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, San Sebastián, 1981.

- *Crecimiento económico y transformaciones sociales del País Vasco (1100/1850)*, Siglo XXI de España Editores, Madrid, 1974.
- "*La entrada de la tierra en el circuito comercial*", en *Agricultura, comercio colonial y crecimiento económico en la España contemporánea*, Ed. Ariel, Barcelona, 1974.
- "*El campesino parcelario vasco en el feudalismo desarrollado (s. XV-XVIII)*", Saioak, nº 1, 1977; y en *Historia General del País Vasco* (dirigido por Julio CARO BAROJA), t. VI, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, San Sebastián, 1981.
- "*Estructura de los sectores agropecuario y pesquero vasco, 1700-1807*", en *IX Congreso de Estudios Vascos (Antecedentes próximos de la sociedad vasca actual. Siglos XVIII y XIX)*, Ed. Eusko Ikaskuntza, Donostia, 1984.

FERNANDEZ DE LA HOZ, José María, *Código civil redactado con arreglo a la legislación vigente*, Madrid, 1843.

FERNANDEZ SANTAMARIA, Julio, "*La revisión de la renta en los arrendamientos rústicos*", RDP, 1954, pp. 28 ss.

FERNANDEZ VIVANCOS, Guillermo, "*La sucesión 'mortis causa' en materia de arrendamientos*", RGD, 1951, pp. 578 ss.

FERNANDEZ-DANS ORTIZ DE ZARATE, Alejandro, *Exodo y especialización de los caseríos guipuzcoanos*, Ed. Instituto Geográfico Basco "Andrés de Urdaneta", Donostia, 1984.

FERRAN POCH, Ramón, "*Concepto positivo de 'cultivo directo y personal' en la Legislación de Arrendamientos rústicos*", ADC, 1950, pp. 721 ss.

- "*La 'declaración de aprovechamiento más beneficioso para la economía nacional' en la legislación de arrendamientos rústicos*", ADC, 1951, pp. 1.047 ss.
- "*La muerte del arrendamiento urbano*", ADC, 1955, pp. 873 ss.

FERRANDIS VILELLA, José, "*Sucesión en los arrendamientos. Transmisión 'mortis causa' de los derechos y obligaciones del arrendatario*", ADC, 1954, pp. 405 ss.

- "*Sucesión en los Arrendamientos Rústicos*", ADC, 1955, pp. 845 ss.

FERREIRO LAPATZA, José Juan, y otros, *Curso de Derecho Tributario. Parte especial. Sistema tributario: los tributos en particular*, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1996 (12ª ed.).

FERRER MARTIN, Daniel, *"El derecho de opción concedido al aparcerero cultivador para transformar su contrato en otro de arrendamiento"*, RDP, 1953, pp. 293 ss.

FLOREZ DE QUIÑOÑES, Vicente, *"Cuestiones prácticas. La situación actual de la Legislación de arrendamientos rústicos"*, RDP, 1940, pp. 313 ss.

- *"Notas sobre la ordenación actual de los Arrendamientos rústicos"*, RDP, 1942, pp. 611 ss.
- *"Ley hipotecaria y vida rural"* (conferencia pronunciada el 6 de marzo de 1961), AAMN, t. XIV, 1965, pp. 137 ss.

FONSECA GONZALEZ, Rafael, *"El cultivador personal y su jubilación en la nueva Ley de arrendamientos rústicos"*, RDP, 1983, pp. 541 ss.

- *Los arrendamientos rústicos históricos*, Ed. Universidad de Oviedo, Oviedo, 1994.

FRANCO GARCIA, José María, *"La Legislación Agraria de la Comunidad Autónoma de Galicia"*, en *Derecho Agrario Autonómico* (II Congreso Internacional de Derecho Agrario), Ed. Universidad de Oviedo, Oviedo, 1991.

FUENMAYOR CHAMPIN, Amadeo de, *"La mejora de labrar y poseer"*, ADC, 1948, pp. 878 ss.

- *"La equivalencia de las prestaciones en la legislación especial de Arrendamientos"*, ADC, 1950, pp. 1.189 ss.
- *"La propiedad privada y su función social"*, en *Estudios de Derecho Público y Privado ofrecidos al Prof. Dr. D. Ignacio Serrano y Serrano*, Ed. Universidad de Valladolid, Valladolid, t. I, 1965.

FUENTE NUÑEZ DE CASTRO, María Soledad de la, "El artículo 15 de la Ley de Arrendamientos Rústicos tras la reforma por la Disposición Final primera de la Ley 19/95, de Modernización de Explotaciones Agrarias", en *Estudios de Derecho Agrario. VI Congreso Nacional de Derecho Agrario*, Ed. AEDA, Málaga, 1997, p. 287-304.

FUENTES LOJO, Juan V., *"La reciente Ley de 15 de julio de 1954 sobre arrendamientos protegidos y sus disposiciones complementarias"*, RJC, 1955, pp. 51 ss.

- *Suma de arrendamientos urbanos*, t. I, Ed. Bosch, Barcelona, 1986 (8ª ed.).
- *Comentarios a la nueva Ley de arrendamientos urbanos de 24 de noviembre de 1994*, Ed. Bosch, Barcelona, 1995.

## G

GALDOS, Rosario, *"Temas de interés de los agraristas actuales (1975-1989)"*, en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994.

GALINDEZ, Jesús de, *"La función social de la propiedad en Euzkadi"* (20 de marzo de 1942), en *Artículos históricos*, Ed. Diputación Foral de Alava, Vitoria-Gasteiz, 1987.

GALLARDO RUEDA, Arturo, *"Acceso de los arrendatarios a la propiedad"*, Información Jurídica, nº 137, octubre de 1954, pp. 831 ss.; Boletín de Información del Ministerio de Justicia, nº 274 (5 de agosto de 1954), pp. 3 ss., y nº 275 (15 de agosto de 1954), pp. 3 ss.

GALLASTEGUI ARTIZ, Ignacio, y UIGOMEZ VELASCO, Vicente, *"Problemas planteados en el agro guipuzcoano. Sus posibles soluciones"*, en *Gran certamen agropecuario de Guipúzcoa. Tolosa 1942*, Tolosa, 1942.

GAMBON ALIX, Germán, y MARTINEZ VALENCIA, Juan, *Arrendamientos rústicos: comentarios a su reglamentación*, Ed. Nauta, Barcelona, 1963.

GARAYO URRUELA, Jesús María, *"Granjas modelo y transformaciones técnicas en la agricultura vasca (1850-1888)"*, en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994.

- *"Ramón de Belausteguigoitia y la cuestión de la tierra en el País Vasco durante los años 1914 a 1920"*, en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994.

GARCIA CANTERO, Gabriel, *"La finca como objeto de derecho real"*, RCDI, 1966, pp. 282 ss.

- *Obligaciones y contratos en Guipúzcoa. Estudios de Sociología Jurídica* (2 tomos), Ed. Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa, San Sebastián, 1981.

- *"Comentario a la STS de 5 de julio de 1980"*, ADC, 1981, pp. 866 ss.

- *"Más sobre el derecho consuetudinario guipuzcoano (en torno a la st del TS de 12 de julio de 1984)"*, en *Jornadas de Estudio sobre Actualización de los Derechos Históricos Vascos* (Donostia, julio de 1985), UPV/EHU, Bilbao, 1986, pp. 327 ss.

- *Comentarios al Código Civil* (dirigido por Manuel ALBALADEJO y Silvia DIAZ ALABART), t. XIX, Ed. Edersa, Madrid, 1991.

GARCIA DE CORTAZAR, Fernando, y MONTERO, Manuel, *Diccionario de Historia del País Vasco* (2 tomos), Ed. Txertoa, San Sebastián, 1983.

GARCIA DE CORTAZAR, José Angel, *Introducción a la historia medieval de Alava, Guipúzcoa y Vizcaya en sus textos*, Ed. txertoa, San Sebastián, 1979.

GARCIA DE ENTERRIA, Eduardo, *Curso de Derecho administrativo II*, Ed. Civitas, Madrid, 1993 (4ª ed.).

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"*, RICASV, nº 46, 1989, pp. 19 ss., La Ley 1990-2, pp. 1.198 ss., Poder Judicial, nº 18, 1990, pp. 73 ss. y Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje, 2/1991, pp. 163 ss.

GARCIA ROYO, Amando, *"Estudio del retracto arrendaticio rústico"*, ADC, 1949, pp. 1.419 ss.

- *Tratado de arrendamientos rústicos*, Ed. Los Linajes, Soria, 1950.

GARCIA-AMIGO, Manuel, *"Derechos reales de adquisición"*, RDP, 1976, pp. 99 ss.

GARCIA-GALAN CARABIAS, Eduardo, *"Arrendamiento y dominio en la Ley de 15 de julio de 1954"*, Información Jurídica, nº 138, 1954, pp. 911 ss.

GARCIA-GALAN, Eduardo, y RODRIGUEZ-SOLANO, Federico, *"Consideraciones sobre la nueva Ley de arrendamientos rústicos de fecha 15 de julio de 1954"*, REAS, nº 8, 1954, pp. 7 ss.

GARMENDIA, Vicente, *La ideología carlista (1868-1876). En los orígenes del nacionalismo vasco*, Ed. Diputación Foral de Gipuzkoa, Zarauz, 1985.

GARRIDO EGIDO, Leovigildo, *"La tenencia de la tierra en la región del Duero y la Ley de arrendamientos rústicos de 31 de diciembre de 1980"*, REAS, nº 129, 1984, p. 79.

GARRIDO JUAN, Ricardo, *"El subarriendo en el Real decreto de arrendamientos rústicos"*, RGLJ, t. 156, 1930, pp. 271 ss.

GARRIDO MAYOL, Vicente, *"Leyes estatales, leyes autonómicas, Derecho supletorio (A propósito de la primera sentencia de casación en materia de Derecho Civil valenciano)"*, RGD, 1995, pp. 1.567-1.576.

GAVILAN ESTELAT, Marcelino, *"La Legislación de arrendamientos rústicos en los países de la C.E.E."*, REAS, nº 117, 1981, pp. 163 ss.

GETE-ALONSO Y CALERA, María del Carmen, *Cuadernos de teoría y práctica de Derecho civil*, Ed. La Ley, Madrid, 1991.

GIL RODRIGUEZ, Jacinto, *"Comentario a la STS de 6 de noviembre de 1984"*, CCJC, nº 7, 1985, pp. 2.135 ss.

- *"Comentario a la STS de 17 de noviembre de 1984"*, CCJC, nº 7, 1985, pp. 2.159 ss.

GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, José María, *Comentarios prácticos a la Ley de arrendamientos rústicos*, Ed. Civitas, Madrid, 1982.

GISBERT CALABUIG, Fernando, *"Exposición monográfica de las fuentes en arrendamientos rústicos (1935-1960)"*, Prétor, 1961, pp. 86 ss.

GOMEZ LAPLAZA, María del Carmen, *"Cultivador personal, jubilación y herencia"*, Revista Jurídica de Castilla-La Mancha, nº 19, 1994, pp. 281 ss.

- "Los arrendamientos rústicos en el Código Civil: aproximación a los artículos 1575 y 1576", en *Centenario del Código Civil (1889-1989) I* (Asociación de profesores de Derecho Civil), Ed. Centro de estudios Ramón Areces, 1990, p. 905-933.



- "Comentario de los artículos 1575 a 1579 del Código Civil", en *Comentario del Código Civil II*, Ministerio de Justicia, Madrid, 1993.

GOMEZ-PAVON MARIN, Rafael, "*Nuevas aspiraciones del derecho rural*", RCDI, 1936, pp. 266 ss.

- "*La aparcería*", RCDI, 1942, pp. 27 ss.

GOMEZ PEREZ, Pascual, "*Los derechos llamados subjetivamente reales*", Información Jurídica, nº 162-163, 1956, pp. 563 ss.

GOMEZ PIÑEIRO, Francisco Javier, y otros, *Gipuzkoa: geografía, historia y arte*, Ed. Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa, Donostia, 1982.

GONZALEZ ENRIQUEZ, Manuel, "*Comentario a la sentencia de 5 de junio de 1951*", ADC, 1952, pp. 362 ss.

GONZALO SOTO, Julio, *La nueva ley de arrendamientos rústicos*, Ed. Aldecoa, Madrid, 1942.

GOROSABEL, Pablo de, *Redacción del Código civil de España, esparcido en los diferentes cuerpos del Derecho y leyes sueltas de esta nación. Escrita bajo el método de los Códigos modernos*, Imprenta de la Viuda de la Lama, Tolosa, 1832 y 1846 (2ª ed.).

- *Cosas memorables de Guipúzcoa* (1ª ed. de 1899-1901), t. II, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, Bilbao, 1972 (3ª ed.)

GRADO SANZ, María del Carmen, y RUANO BORRELLA, Juan, "*Inscripción de arrendamientos de bienes inmuebles. Efectos en cuanto a tercero del arrendamiento no inscrito. El derecho de retorno*", RCDI, 1987, pp. 1.677 ss.

GULLON, Antonio, y DIEZ-PICAZO, Luis, *Sistema de Derecho Civil III*, Ed. Tecnos, Madrid, 1988 (4ª ed.), 1990 (5ª ed.).

GUTIERREZ COLOMINA, Venancio, *Régimen jurídico urbanístico del espacio rural: la utilización edificatoria del suelo no urbanizable*, Ed. Montecorvo, Madrid, 1990.

GUTIERREZ RUBIO, Julio, "*La conversión de rentas rústicas en numerario o en especie no trigo*", RGLJ, t. 201, pp. 200 ss.

## H

HERNANDEZ GIL, Antonio, *La función social de la posesión*, Alianza editorial, Madrid, 1969.

HERNANDEZ SANCHO, Francisc, "*La agricultura a tiempo parcial en la Comunidad Valenciana: una aproximación metodológica*", REAS, nº 159, 1992, pp. 189 ss.

HERRERO GUTIERREZ, Rosario, y VALLEJO UBEDA, María Angeles, *El Código civil. Debates parlamentarios. 1885-1889. II*, Ed. Senado, Madrid, 1989.

HIDALGO SANCHEZ, Manuel, *Suma de arrendamientos rústicos*, Ed. Reus, Madrid, 1950 (2ª ed.).

- "Sistematización y reforma de la legislación de arrendamientos rústicos", REAS, nº 8, 1954, pp. 61 ss.
- *Arrendamientos rústicos protegidos (Suma y comentario de las leyes que los regulan y en especial la Ley de 15 de julio de 1954)*, Madrid, 1955.
- *Ley de arrendamientos rústicos. Comentario y formularios*, Ed. Tecnos, Madrid, 1986.

## I

IBAÑEZ DE ALDECOA, Alfonso, "Quién puede ser arrendador de una finca rústica", *Prétor*, 1955, pp. 36 ss., 124 ss., 223 ss. y 442 ss.

- "Fincas rústicas y urbanas", *Prétor*, 1955, pp. 165 ss.
- "Acción del propietario para que el colono abandone la finca rústica cuando ha ejercitado el derecho a enervar el acceso del colono a la propiedad de la finca arrendada", *Prétor*, 1955, pp. 775 ss.

IZAGUIRRE GASTELU, José, "Efectos jurídicos de la actividad personal de una y otra parte contratante en el contrato de arrendamiento rústico", *RICASV*, diciembre de 1981, pp. 31 ss., y marzo de 1982, pp. 11 ss.

## J

J.M., *Bakoitzari beria*, Ed. R. Fernández, Irún, 1919-31

J.S., "Sobre la Ley de arrendamientos rústicos", *RGLJ*, 1943, t. 173, pp. 650 ss.

JORDANO BAREA, Juan B., "Comentario a la sentencia de 27 de febrero de 1951", *ADC*, 1951, pp. 326 ss.

- *La categoría de los contratos reales*, Ed. Bosch, Barcelona, 1958.
- "El concepto de explotación agraria en la Ley andaluza de reforma de 3 de julio de 1984", *RDN*, nº 129-130, 1985, pp. 187 ss.

JUNTAS GENERALES DE GUIPUZCOA, *Plan de una sociedad económica, o academia de agricultura, ciencias, y artes útiles y comercio, adaptado a las circunstancias, y economía particular de la M.N. y M.L. Provincia de Guipúzcoa*, 1763, edición Juntas Generales de Gipuzkoa, Donostia, 1985.

## L

LABAYEN, Francisco M., *Emocionario guipuzcoano*, t. VI, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, Bilbao, 1974.

- "¿Cuántos caseríos tiene Guipúzcoa?", *Aránzazu*, marzo de 1957.

LACRUZ BERDEJO, José Luis, y otros, *Elementos de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones*, vol. 2º, Ed. Bosch, Barcelona, 1995 (3ª ed.).

- *Elementos de Derecho Civil III, Derechos reales limitados. Situaciones de cotitularidad*, vol. 2º, Bosch, Barcelona, 1991 (2ª ed.).

LACRUZ BERDEJO, José Luis, y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís,

- Elementos de Derecho Civil III bis. Derecho inmobiliario registral*, Ed. Bosch, Barcelona, 1984.
- LAFITTE OBINETA, Vicente, "*Explotación del suelo. El caserío*", en *I Congreso de Estudios Vascos* (Oñate, 1918), Bilbaína de artes gráficas, Bilbao, 1919-1920.
- LALINDE ABADIA, Jesús, *Iniciación histórica al Derecho español*, Ed. Ariel, Barcelona, 1978 (2ª ed.).
- LANDAZURI ROMARATE, José Joaquín de, *Historia de Guipúzcoa*, Biblioteca de Historia Vasca I, Madrid, 1921.
- LARRAMENDI, *Corografía o descripción general de la muy noble y muy leal provincia de Guipúzcoa* (escrita hacia 1754), Sociedad guipuzcoana de ediciones y publicaciones, San Sebastián, 1969.
- LARREA SAGARMINAGA, María Angeles, y MIEZA MIEG, Rafael María, *Introducción a la Historia del País Vasco*, Ed. Juntas Generales de Bizkaia, Madrid, 1991.
- LASARTE ALVAREZ, Carlos, *Hipoteca, arrendamiento urbano posterior y ejecución hipotecaria*, Ed. Tecnos, Colección Jurisprudencia Práctica, nº 40, Madrid, 1992.
- LASSO GAITE, Juan Francisco, *Crónica de la Codificación española, 4, Codificación civil*, vol. II, Ed. Ministerio de Justicia, Madrid, 1979.
- LECUONA, Manuel, "*Añorga en la Artiga de San Sebastián*" (conferencia), San Sebastián, 1967.
- LEIZAOLA, Fermín de, "*Agricultura*", en *Euskaldunak 2* (dirigida por José Miguel de BARANDIARAN), Ed. Etor, Zarauz, 1978.
- LETE DEL RIO, José Manuel, "*Comentario a la STS de 29 de noviembre de 1993*", CCJC, nº 34, 1994, pp. 167 ss.
- LEZON, Manuel Ricardo, "*Las dos legislaciones civiles vigentes en Vizcaya*", RCDI, 1963, p. 796.
- LEZON FERNANDEZ, Manuel, *El problema social agrario en Galicia y la redención de foros* (conferencia en la Real academia de Jurisprudencia y Legislación en sesión de 4 de mayo de 1921), Ed. Reus, Madrid, 1922.
- "*Un proyecto de Código rural*", RGLJ, t. 152, 1928, pp. 44 ss.
- LINAZASORO, Iñaki, *Caseríos de Guipúzcoa*, Ed. Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa, San Sebastián, 1974 (2ª ed.).
- LIZASOAIN, J. Manuel, *L'agriculture dans la Province de Guipúzcoa*, Imprimerie des Orphelins, Paris, 1903.

LLAMAS VALBUENA, Eugenio, *"Estudio retrospectivo del acceso a la propiedad de los arrendatarios de fincas rústicas en España"*, RDP, 1976, pp. 205 ss.

LLOMBART BOSCH, María Desamparados, *"Criterios que presiden la nueva regulación de los arrendamientos rústicos"*, REAS, nº 118, 1982, pp. 137 ss.

- *"Los derechos de adquisición preferente de fincas rústicas a favor de los arrendatarios"*, RDP, 1983, pp. 337 ss.
- *"La posesión del arrendatario de fincas rústicas y la calificación del Derecho arrendaticio"*, RGD, 1984, pp. 17 ss., 335 ss., 669 ss. y 987 ss.
- *"La noción jurídica de la profesión agraria en las leyes españolas a la luz de los derechos fundamentales proclamados en la Constitución española"*, RDAA, nº 20, 1993, pp. 5 ss.
- *Temas de Derecho Agrario*, Ed. Universidad Politécnica de Valencia, 1995.
- "Los arrendamientos históricos históricos valencianos. Su pasado, su presente y su futuro", en *Estudios de Derecho Agrario. VI Congreso Nacional de Derecho Agrario*, Ed. AEDA, Málaga, 1997, pp. 393-419.

LOBATO DE BLAS, Jesús, *"Acerca de la forma del contrato de arrendamiento rústico"*, en *El derecho agrario. Su marco jurídico y económico* (dirigido por ORDUÑA MORENO), Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1997, pp. 41 ss.

LOPEZ JACOISTE, José Javier, *"La idea de explotación en el Derecho civil actual"*, RDP, 1960, pp. 351 ss.

LORCA NAVARRETE, Antonio María, *"El procedimiento ante las Juntas Arbitrales del País Vasco en arrendamientos rústicos"*, RICASV, nº 16, 1984, pp. 67 ss.

LORENZO MERINO, Fernando José, *"La vigencia temporal del arrendamiento rústico: su incidencia en Galicia"*, RGLJ, t. 258, 1985, pp. 361 ss.

- *"El acceso a la propiedad rústica. La Ley de Galicia 3/1993, de 16 de abril, sobre la aparcería y el arrendamiento histórico"*, RDAA, nº 26, 1995, pp. 12 ss.

LUCAS DE LA FUENTE, J., *"Las relaciones de dependencia del labrador vasco hacia 1300"*, II Congreso Mundial Vasco, Comunicación al Congreso de Historia de Euskal Herria, Sección 1 Volumen 2, Bilbao (30 de noviembre a 4 de diciembre de 1987).

LUCAS FERNANDEZ, Francisco, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* (dirigidas por Manuel ALBALADEJO y Silvia DIAZ ALABART), t. XX, vol. 1º (artículos 1.542 a 1.582), Ed. Edersa, Madrid 1992 (2ª ed.).

LUENGO TEIXIDOR, Félix, *Crecimiento económico y cambio social: Guipúzcoa 1917-1923*, Ed. UPV/EHU, Leioa, 1990.

LUNA SERRANO, Agustín, *El patrimonio familiar (La Ley española de 15 de julio de 1952)*, Ed. Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Roma-Madrid, 1962.

- *El Proyecto de Ley sobre arrendamientos rústicos*, Ed. Instituto de Estudios Económicos, Madrid, 1980.
- *Los arrendamientos rústicos en los países del Mercado Común Europeo*, Ed. Instituto de Estudios Económicos, Madrid, 1980.

- LUNA SERRANO, Agustín, y FERNANDEZ-BOADO, Pedro, *"Aspectos agrarios de la Ley del Suelo"*, en *Coloquios sobre problemas de la Ley del Suelo (Jornadas de Derecho civil de la Universidad de Valladolid)*, Publicaciones de la Secretaría General Técnica del Ministerio de la Vivienda, 1965, pp. 63 ss.
- *"Método y posibilidades de una planificación agraria en España"*, RCDI, 1964, pp. 27 ss.

## M

MADRID, Alfonso, *Constitución agraria de España. Examen y comentarios al contenido de la Ley de Bases y cuantas otras disposiciones complementarias constituyen la reforma agraria*, Nuevas Gráficas, Madrid, 1933.

MANRESA NAVARRO, José María, *Comentarios al Código Civil español*, t. X, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1905, 1908 (2ª ed.); Ed. Reus, Madrid, 1931 (4ª ed.), 1969 (6ª ed., revisada por José María BOCH).

- t. IV, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1895, 1910 (3ª ed.); Ed. Reus, Madrid, 1931 (5ª ed.).

MARIN PEREZ, Pascual, *"Los derechos sobre derechos"*, RGLJ, t. 182, 1947, pp. 419 ss.

MARIN VELARDE, Asunción, *"El profesional de la agricultura en la vigente Ley de arrendamientos rústicos"*, La Ley 1985-4, pp. 1.231 ss.

MARTIN BLANCO, José, *El derecho de revisión de renta en los arrendamientos rústicos*, Ed. Edersa, Madrid, 1954.

MARTIN GALINDO, José Luis, *El caserío vasco como tipo de explotación agraria*, Ed. Universidad de Valladolid, Valladolid, 1969; y en *Estudios Geográficos*, mayo de 1968.

MARTIN OSTOS, José, *"La posición del juez en los procesos de arrendamientos rústicos"*, La Ley 1982-3, pp. 784 ss.

MARTIN VILLA, Pascual, *"Breve nota en torno a los derechos de acceso a la propiedad establecidos en la vigente Ley de arrendamientos rústicos"*, RDP, 1993, pp. 585 ss.

MARTIN-BALLESTERO HERNANDEZ, Luis, *Derecho agrario. Estudios para una introducción*, Neo ediciones, Zaragoza, 1990.

MARTINEZ M., Josetxu, *"La vida rural vasca desde la antropología social"*, en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. Servicio editorial Universidad del País Vasco, Bilbao, 1994.

MARTINEZ M., Josetxu, y MAULEON, José Ramón, *"Sociedad rural tradicional y*

*crisis del caserío en los años 1950-60*", en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994.

MARTINEZ DIEZ, Gonzalo, *Guipúzcoa en los albores de su historia (siglos X-XII)*, Imprenta de la Excma. Diputación Provincial de Guipúzcoa, San Sebastián, 1975.

MARTINEZ VALENCIA, Juan, *Comentario de la Ley de arrendamientos rústicos. Jurisprudencia y formularios*, Ed. Dykinson, Madrid, 1991.

MASA ORTIZ, Miguel, "*Líneas generales de la nueva ley de arrendamientos rústicos*", Actualidad Jurídica, 1981 (III), pp. 40 ss.

MAULEON, José Ramón, "*Crisis del caserío vasco de los años setenta y sus perspectivas futuras: Miren Etxezarreta*", en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994

MEDINA DE LEMUS, Manuel, *La propiedad urbana y el aprovechamiento urbanístico*, Ed. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1995.

MENCHEN BENITEZ, Bartolomé, "*La inscripción de arrendamientos de inmuebles rústicos*", RCDI, 1940, pp. 186 ss.

MENENDEZ REXACH, Angel, "*La propiedad en la nueva Ley del suelo*", Derecho Privado y Constitución, 1994, nº 3, pp. 63 ss.

MENGUAL, José María, "*El retracto legal agrario*", RDP, 1933, pp. 101 ss.

MERINO HERNANDEZ, José Luis, "*Préstamos para la adquisición de explotaciones agrícolas viables*", RDN, nº 68, 1970, pp. 183 ss., y nº 74, 1971, pp. 331 ss.

MOGEL, Juan José, *Baserritaar jakitunaren etxeko eskolia*, Imprenta de la viuda e hijos de Manteli, Vitoria, 1845.

MOLINA RAVELLO, Enrique, "*Arrendamientos de duración indefinida*", RCDI, 1942, pp. 782 ss.

- "*Sobre la terminación de arrendamientos rústicos*", RCDI, 1943, pp. 597 ss.

MOLINER, María, *Diccionario del uso del español*, Ed. Gredos, Madrid, 1988.

MONTERO Y GARCIA DE VALDIVIA, Jaime, "*Comentario a la STS de 7 de diciembre de 1951*", ADC, 1952, pp. 450 ss.

- "*La colonización interior y el Derecho agrario*", Revista de Derecho español y americano, abril-junio 1965, p. 47 ss.

MORAL Y DE LUNA, Alfonso del, "*Los derechos de adquisición y el problema de su rango*" (conferencia del 9 de mayo de 1950), AAMN, t. VIII, 1954, pp. 321 ss.

MORELL Y TERRY, José, *Oposiciones a notarías determinadas y a ingreso en el cuerpo de aspirantes al notariado. Contestación a las preguntas relativas a*

*legislación hipotecaria*, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1903.  
- *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, t. II, Ed. Reus, Madrid, 1927 (2ª ed.).

MORENO MOCHOLI, Miguel, "*Sobre la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario*", RGLJ, t. 183, 1948, pp. 22 ss.

MOZOS, José Luis de los, *Estudios de Derecho agrario*, Ed. Tecnos, Madrid, 1972  
- "*Presupuestos para una reforma de los arrendamientos rústicos en Derecho español*", Documentación Jurídica, nº 9, 1976 (enero-marzo), p. 47 ss.  
- *Estudios de Derecho agrario (2ª serie)*, Ed. Universidad de Valladolid, Valladolid, 1981.  
- "*La nueva Ley de arrendamientos rústicos. Comparación crítica con la legislación anterior*", RDP, 1982, pp. 99 ss, y REAS, nº 117, 1981, pp. 27 ss.  
- "*Propiedad*", en *Nueva Enciclopedia Jurídica*, t. XX, Ed. Francisco Seix, Barcelona, 1993.  
- "*Hacia un concepto de explotación agrícola (marginales a Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias)*", RCDI, 1997, pp. 1.345 ss.

MUGA LOPEZ, Faustino, *Arrendamientos rústicos protegidos*, Ed. Reus, Madrid, 1955.

MUGICA ZUFIRIA, Serapio de, *Geografía general del País Vasco-Navarro. Provincia de Guipúzcoa*, t. I, Ed. Alberto Martín, Barcelona, 1918.

MUÑOZ CARIÑANOS, Fernando, y GARCIA GARCIA, José Manuel, "*Identificación de fincas rústicas*", RCDI, 1974, pp. 1.320-1.328.

MUÑOZ DE DIOS, Gerardo, "*Fincas rústicas y parcelas urbanizadas a efectos de agricultura-ocio*", La Ley 1982-1, pp. 732 ss.

MUÑOZ SAEZ, Juan A., "*Consideración jurídica arrendaticia de ciertas tierras excluidas de las vigentes leyes de arrendamientos*", RGD, 1948, pp. 342 ss.

MUÑOZ Y NUÑEZ DE PRADO, Jesús, *Arrendamiento y desahucio de fincas rústicas*, Ed. Garcia Enciso, Madrid, 1947.

MURIAS TRAVIESO, Julio, "*Notas sobre el caserío*", RDP, 1957, pp. 637 ss.

MUTILOA POZA, José María, *Guipúzcoa en el siglo XIX: guerras, desamortización y fueros*, Ed. Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa, San Sebastián, 1982.

## N

NART, Ignacio, "*Ex-arrendamiento*", ADC, 1951, pp. 891 ss.

NAVAJAS LAPORTE, Alvaro, *La ordenación consuetudinaria del caserío en Guipúzcoa*, Sociedad guipuzcoana de ediciones y publicaciones, San Sebastián, 1975.

NAVARRO DELAGE, Gabriel, *"El pensionista jubilado de la Seguridad Social Agraria puede seguir siendo arrendatario de finca rústica"*, La Ley 1986-4, pp. 1.116 ss.

- *"El derecho de adquisición forzosa de la Ley de arrendamientos rústicos"*, La Ley 1990-2, pp. 1.142 ss.

- *"Ante la proximidad de la inexorable extinción de los arrendamientos rústicos denominados históricos"*, La Ley de 8 de abril de 1997, pp. 1 ss.

## O

O'CALLAGAHAN MUÑOZ, Xavier, *Compendio de Derecho Civil*, t. II, vol. 2º, Ed. Edersa, Madrid, 1989.

OGAYAR AYLLON, Tomás, *"Las nuevas orientaciones en el régimen económico-jurídico de la propiedad rústica y las nuevas normas de la Ley de 23 de julio de 1942"*, RGLJ, t. 172, 1942, pp. 225 ss.

OLAIZOLA TOLOSANA, Ana, y MANRIQUE PERSIVA, Emilio, *"Estrategia de adaptación de pequeñas explotaciones en el marco de la PAC. La agricultura a tiempo parcial en un área de montaña"*, REAS, nº 161, 1992, pp. 99.

OLIVA SANTOS, Andrés de la, y FERNANDEZ, Miguel Angel, *Derecho Procesal Civil*, II, Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, 1991.

OLMEDILLA, Jesús, *"Sobre el significado y naturaleza jurídica del derecho de acceso a la propiedad de fincas rústicas"*, RDP, 1958, pp. 429 ss.

ORTEGA LLORCA, Francisco, *"Del derecho foral valenciano al derecho civil especial valenciano"*, RGD, 1996, pp. 12.781-12.803.

ORUETA, José de, *Impresiones de la vida provincial de Guipúzcoa*, Imprenta Martín, Mena y Cª, San Sebastián, 1919.

OSORO, Koldo, *El caserío: historia, socioeconomía y tierra*, Ed. Club Deportivo Eibar, Eibar, 1978.

- *"Euskal abelgintzaren egoera eta posibilitateak Europako Elkarte Ekonomikoari begira"*, Udako Euskal Unibertsitatea, Bilbo, 1985, pp. 86 ss.

OTAEGUI ARIZMENDI, Arantxa, *Gerra eta Hazienda lokalaren krisia*, Ed. Diputación Foral de Gipuzkoa, Donostia, 1991.

OTAZU, Alfonso, *El igualitarismo vasco: mito y realidad*, Ed. Txertoa, San Sebastián, 1973.

## P

PABLO CONTRERAS, Pedro de, *"La casa en Derecho navarro: una aproximación jurídica"*, en *Estudios de Derecho civil en homenaje al profesor Dr. José Luis Lacruz Berdejo*, vol. I, Ed. Bosch, Barcelona, 1992.



PARROCO DE SALAMANCA, *Observaciones sobre los perjuicios que la libertad en los arrendamientos, concedida por el artículo 4º del Decreto de las Cortes de 8 de junio de 1813, causa a los labradores, y particularmente a los de la provincia de Salamanca, e indicación de los medios de evitarlos con ventaja de la agricultura y de la nación (por un párroco de aquel obispado)*, Imprenta de Aguado y Compañía, Madrid, 1820.

PASCUAL QUINTANA, Juan Manuel, *"El vicio esencial en el ejercicio del derecho de retracto en los arrendamientos"*, RGLJ, t. 201, 1956, pp. 603 ss.

PASQUAU LIAÑO, Miguel, *"Comentario a la STS de 14 de diciembre de 1992"*, CCJC, nº 30, 1992, pp. 1.097 ss.

- *"Comentario a la STS de 22 de septiembre de 1993"*, CCJC, nº 33, 1993, pp. 1.023 ss.
- *Arrendamientos rústicos históricos. Comentario de la Ley 1/1992 de 10 de febrero, sobre arrendamientos rústicos históricos*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1994.

PAZ ARES, José Candido, *"La casa en el Derecho Foral de Galicia"*, RDN, nº 48, 1965, pp. 225 ss.

PAZ SUEIRO, José María, *El derecho de acceso a la propiedad en la legislación de arrendamientos rústicos*, Ed. Bosch, Barcelona, 1963.

PAZOS GARCIA, Diego, *La cuestión agraria en Irlanda y referencia a la de España*, Imprenta de Jaime Ratés, Madrid, 1908.

PEREZ GONZALEZ, Blas, y ALGUER, José, *Notas al Tratado de Derecho Civil de Enneccerus, Kipp y Wof*, t. II, vol. II, Ed. Bosch, Madrid, 1966.

PEREZ DE LAS HERAS, Beatriz, *Análisis jurídico y económico de la implementación de la política agraria comunitaria en la Comunidad Autónoma Vasca*, Tesis doctoral nº 12, Gobierno Vasco, 1990.

PEREZ SERRANO, Nicolás, *"La fijación de la renta en dinero y la nulidad de los arrendamientos rústicos"*, ADC, 1948, pp. 849 ss.

PEREZ TEJEDOR, M., y SERRANO MORENO, E., *Arrendamientos rústicos*, Dalmau Carles Pla editores, Gerona, 1951.

PERMISAN, Mariano, *"El caserío guipuzcoano"*, El Pueblo Vasco (diario), 24, 27 y 29 de septiembre y 2 de octubre de 1929.

PORCIOLES, José María de, *"Arrendamientos complejos"*, Nueva Enciclopedia Seix Barral, t. II, Barcelona, 1950, pp. 924 ss.

POSSE Y VILLELGA, José, *"El caserío: medios de aumentar sus rendimientos afirmando la antigua división de terrenos y el amor agrícola enaltecido por Trueba en"*

*su Bosquejo de la organización social de Vizcaya*", Euskalerrriaren alde, 1914, Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, Bilbao, 1977, t. IV, pp. 220 ss, 308 ss, 344 ss, 372 ss, 402 ss, 438 ss, 476 ss, 509 ss y 538 ss.

PRIETO ALONSO DE ARMIÑO, Andrés, "*Comentario de la STS de 20 de febrero de 1989*", Revista del Ilustre Colegio de Abogados de Vizcaya, nº 44, 1989, pp. 30 ss.

PRIETO BANCES, Ramón, "*La casería asturiana*", RCDI, 1941, pp. 657 ss.

PUIG BRUTAU, José, *Fundamentos de Derecho Civil*, t. II, vol. II, Ed. Bosch, Barcelona, 1956, 1982 (2ª ed.).

PUIG I FERRIOL, Lluís, GETE-ALONSO Y CALERA, María del Carmen, GIL RODRIGUEZ, Jacinto, y HUALDE SANCHEZ, José Javier, *Manual de Derecho civil*:

- t. I, *Introducción y derecho de la persona*, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1997 (2ª ed.).

- t. II, *Derecho de obligaciones. Responsabilidad civil. Teoría general del contrato*, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1996.

PUIG PEÑA, Federico, *Compendio de Derecho Civil español*, Ed. Pirámide, Madrid, 1976 (3ª ed.).

## Q

QUEREJETA ERRO, Javier Ignacio, "*La sociedad vasca ante la I Guerra Carlista: una sociedad en crisis*", en *Estudios Históricos I*, Museo Zumalakarregi, Ormaiztegi.

## R

RAMOS MENDEZ, Francisco, *Derecho Procesal Civil I*, Ed. Bosch, Barcelona, 1992 (5ª ed.).

RECONDO, Guillermo y Víctor, "*El éxodo del caserío. Un voto en contra del proyecto de la Diputación*", La Voz de Guipúzcoa (diario), 1, 11 y 13 de octubre de 1929.

REPRESA MARAZUELA, Salvador, *El problema agrario (su solución)*, Tipografía de Senén Martín, Avila, 1923.

REQUENA, Angel, "*La Ley de prórroga de los arrendamientos rústicos protegidos*", RCDI, 1949, pp. 96 ss.

REYES MONTERREAL, José María, "*Acceso a la propiedad por el arrendatario protegido*", RGD, 1955, pp. 384 ss.

RIOS MOSQUERA, Antonio, "*Arrendamientos de fincas rústicas*", RCDI, 1940, pp. 399 ss.

RIOS RODRIGUEZ, M.L., "*La apropiación de comunales en el Señorío de Vizcaya (ss. XIV y XV)*", en *II Congreso Mundial Vasco, Comunicación al Congreso de Historia de Euskal Herria*, Sección 1 Volumen 2, Bilbao (30 de noviembre a 4 de diciembre de 1987), pp. 648 ss.

ROCA JUAN, Juan, *"Arrendamiento de fincas rústicas"*, Nueva Enciclopedia Jurídica, tomo II, Ed. Seix Barral, Barcelona, 1950, pp. 850 ss.

ROCA SASTRE, Ramón María, *Derecho hipotecario*, t. III, Ed. Bosch, Barcelona, 1954 (5ª ed.), 1968 (6ª ed.).

ROCA SASTRE, Ramón María, y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis, *Derecho Hipotecario*, t. III, Ed. Bosch, Barcelona, 1979 (7ª ed.).

RODRIGUEZ JURADO, Adolfo, *Comentarios a la legislación de arrendamiento de fincas rústicas*, Ed. Reus, Madrid, 1942.

RODRIGUEZ LUESO, Luis, *"Inscripción y registro de arrendamientos rústicos (Recensión de la Memoria presentada por D. Ramón de la Rica y Arenal)"*, RCDI, 1936, pp. 342 ss.

RODRIGUEZ-SOLANO, Federico, *"Arrendamiento de fincas rústicas (Fincas destinadas a aprovechamientos forestales): comentario a la STS de 6 de junio de 1953"*, Prétor, 1954, pp. 3 ss.

- *"Arrendamientos privilegiados o protegidos"*, Prétor, 1954, pp. 412 ss.
- *"La nueva prórroga de los contratos de arrendamientos rústicos protegidos y sus excepciones. Desahucio para cultivo más beneficioso para la economía nacional"*, Prétor, 1954, pp. 534 ss.
- *"Ambito de aplicación de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre arrendamientos rústicos protegidos"*, Prétor, 1954, pp. 755 ss.
- *"El retracto arrendaticio rústico"*, Prétor, 1955, pp. 405 ss., 485 ss., 645 ss., 725 ss., 805 ss. y 885 ss., y 1956, pp. 165 ss. y 245 ss.

RODRIGUEZ-SOLANO, Federico, y GARCIA-GALAN, Eduardo, *Arrendamientos rústicos (Legislación y jurisprudencia)*, t. II, Ed. Instituto de Estudios Agro-Sociales, Madrid, 1958.

RODRIGUEZ Y VAZQUEZ DE PRADA, Valentín, *"El contrato de arrendamiento rústico protegido (Examen jurisprudencial)"*, RDP, 1972, pp. 1.080 ss.

ROVIRA MOLA. Alberto de, *"Finca"*, en *Nueva Enciclopedia Jurídica*, t. IX, Ed. Seix, Barcelona, 1958.

ROYO MARTINEZ, Miguel, *"El régimen especial de suceder en el arrendamiento inmobiliario"*, Información Jurídica, nº 40-41, 1945, pp. 14 ss.

RUBIO TORRANO, Enrique, *"Comentario a la STS de 27 de junio de 1986"*, CCJC, nº 12, 1986, pp. 3.861 ss.

RUIZ MAYA Luis, *"El arrendamiento y la aparcería"*, REAS, nº 150, 1989, p. 41 ss.

RUIZ DE LA CUESTA CASCAJARES, Rafael, *"El concepto de 'año agrícola' en los*

- arrendamientos rústicos*", RGLJ, t. 242, 1977, pp. 307 ss.
- "*La interpretación del término 'año agrícola' en la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos*", RCDI, 1990, pp. 1.009 ss.

RUIZ SANCHEZ, José Luis, *Crédito personal agrario y sus garantías jurídicas*, Ed. Santillana, Madrid, 1968.

- "*Crédito agrario*", RCDI, 1970, pp. 879 ss. y RGD, 1970, nº 310-311, pp. 602 ss., nº 312, pp. 826 ss., nº 313-314, pp. 922 ss.
- "*Planificación agraria*", RCDI, 1971, pp. 273 ss.

## S

SAIZ, Luis, *Índice agro-pecuario-forestal de la provincia de Guipúzcoa con el extracto de los acuerdos adoptados por las Juntas Locales y la Excma. Diputación desde el año 1697 a la fecha*, Imprenta de la Provincia, San Sebastián, 1911.

SALINAS QUIJADA, Francisco, *Derecho Civil de Navarra I*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1971.

- *Derecho Civil de Navarra II*, Ed. Gómez, Pamplona, 1972.

SAN MARTIN BURGOA, Antonio de, *El labrador vascongado o antiguo agricultor español*, Imprenta de Don Benito Cano, Madrid, 1791 (edición facsímil de Ed. Amigos del Libro Vasco, Bilbao, 1984).

SANCHEZ, Javier, y PIQUERO, Santiago, *Zarauz a través de la historia*, Ed. Ayuntamiento de Zarauz-Diputación Foral de Gipuzkoa, Donostia, 1987.

SANCHEZ DE MOLINA BLANCO, José, *El Derecho español en forma de Código*, Imprenta de Manuel Minuesa, Madrid, 1871, 1873 (2ª ed.).

SANCHEZ HERNANDEZ, Angel, *Gastos y mejoras en la Ley de arrendamientos rústicos de 1980*, Universidad de La Rioja, Logroño, 1995.

- "A propósito de la Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1997", RDAA, nº 31 (1997), pp. 57-60.
- "A propósito de la Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1996", RDAA, nº 31 (1997), p. 60-62.

SANCHEZ REQUENA, Pedro, "*La ley de prórroga de los arrendamientos rústicos protegidos*", RCDI, 1949, pp. 96 ss.

SANCHEZ ROMAN, Felipe, *Estudios de Derecho Civil*, t. III, Establecimiento Tipográfico Sucesores de Rivadeneyra, Madrid, 1900 (2ª ed.).

SANCHO IZQUIERDO, Miguel, "*El orden social. Propiedad y trabajo*", RGLJ, t. 181, 1947, pp. 138 ss.

SANCHO VILLARREAL, Luis, "*La duración de los arrendamientos rústicos tras la Ley de 4 de julio de 1995 de modernización de las explotaciones agrarias*", RDAA, nº 30, 1997, pp. 29 ss.

- "La prórroga de los arrendamientos rústicos tras la reforma operada por la Ley 19/1995, de modernización de explotaciones agrarias", en *Estudios de Derecho Agrario. VI Congreso Nacional de Derecho Agrario*, Ed. AEDA, Málaga, 1997, pp. 275-286.

SANTANA EZQUERRA, Alberto, *"Baserria. El caserío en Gipuzkoa"*, Bertan-4, Diputación Foral de Gipuzkoa, 1993.

SANTOS BRIZ, Jaime, *"Derechos reales de adquisición o de preferencia en la práctica jurídica española"*, RDP, 1971, pp. 337 ss.

- *Derecho Civil. Tomo IV: Derecho de obligaciones. Los contratos en particular*, Ed. Edersa, Madrid, 1973.

SANTOS PASTOR, Angel, *Propietarios, colonos, inquilinos, Tomo I. Arrendamientos rústicos*, Ed. Sever-Cuesta, Valladolid, 1952, y Ed. Aranzadi, Pamplona, 1966 (4ª ed.).

SANZ ESCORIHUELA, María del Carmen, *"De la necesidad de arbitrar un concepto de agricultor profesional para modernizar nuestra agricultura"*, en *Congreso Internacional e Iberoamericano de Derecho Agrario*, Zaragoza, 1993, pp. 303 ss.

- Liquidación de los arrendamientos rústicos históricos en España: estudio de las leyes 1/92, 6/86 y 3/93", en *Estudios de Derecho Agrario. VI Congreso Nacional de Derecho Agrario*, Ed. AEDA, Málaga, 1997, pp. 249-273.

SANZ FERNANDEZ, Angel, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, t. II, Ed. Reus, Madrid, 1955.

SANZ JARQUE, Juan José, *Derecho Agrario*, Ed. Fundación Juan March, Madrid, 1975.

- *"La profesionalidad del agricultor, nuevo requisito para ser arrendatario"*, REAS, nº 117, 1981, pp. 197 ss.
- *"Criterios que informan la nueva Ley de arrendamientos rústicos"*, Boletín del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, nº 3, 1981, pp. 14 ss.
- *Derecho agrario. General, autonómico y comunitario*, vol. I, Ed. Reus, Madrid, 1985.

SANZ VIOLA, Ana María, *"El profesional de la agricultura y el cultivador personal en la Ley de arrendamientos rústicos: delimitación de conceptos y orientaciones jurisprudenciales"*, AC, 1988-2, pp. 2.739 ss.

SATRUSTEGUI, José María, *Génesis, desarrollo y decadencia del caserío vasco*, Separata del I Congreso español de Antropología, I, Dpto de Antropología Cultural de la Universidad de Barcelona.

- *"Caseríos y aldeas en el País Vasco"* (conferencia de 12 de mayo de 1977), en *Páginas de Historia del País Vasco* (Homenaje de la Universidad de Navarra a Don José Miguel de Barandiarán, abril-mayo 1977), Ed. EUNSA, 1980.

SCAEVOLA, Quintus Mucius, *Código Civil*, t. XXIV, 1ª parte, Ed. Reus, Madrid, 1952

- (revisada por Lino RODRIGUEZ-ARIAS BUSTAMANTE).
- *Código civil*, t. XXIII, vol. II, Ed. Reus, Madrid, 1970 (2ª edición revisada por Francisco BONET RAMON).
- SEISDEDOS MUIÑO, Ana, *"Comentario a la STS de 21 de marzo de 1996"*, CCJC, nº 42, 1996, pp. 929 ss.
- SENADOR GOMEZ, Julio, *Castilla en escombros. Las leyes, las tierras, el trigo y el hambre*, Imprenta Viuda de Montero, Valladolid, 1915.
- SERRANO SERRANO, Ignacio, *"Ley de 15 de julio de 1954 sobre regulación de arrendamientos rústicos protegidos por la Ley de 4 de mayo de 1948"*, ADC 1954, pp. 809 ss.
- *"Disposiciones complementarias de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre acceso a la propiedad"*, ADC, 1955, pp. 485 ss.
- SERVAN MUR, Víctor, *"Los contratos agrarios en la realidad actual de España"*, REAS, nº 15, 1956, pp. 93 ss.
- SIERRA PONCE DE LEON, *El crédito agrícola*, Ed. Ministerio de Hacienda, Madrid, 1978.
- SOLDEVILLA Y VILLAR, Antonio, *Derecho agrario. Lecciones para un curso* (3 volúmenes), Ed. propio autor, Valladolid, 1991.
- SOTO NIETO, Francisco, *Arrendamientos rusticos protegidos*, Ed. Marfil, Alcoy, 1955.
- *"En torno a la Ley de 15 de julio de 1954 sobre Arrendamientos rústicos protegidos"*, RGD, 1954, pp. 635 ss., y 1955, pp. 82 ss., 162 ss. y 683 ss.
  - *"La excepción a la prórroga arrendaticia por causa de necesidad y el acceso a la propiedad por parte del inquilino"*, Prétor, 1959, pp. 76 ss.

## T

- TAPIA FERNANDEZ, Isabel, *"Comentario crítico de la STS de 4 de febrero de 1993"*, RGD, 1993, pp. 11.783-11.786.
- TELLECHEA IDIGORAS, J. Ignacio, *"Prólogo"* a la obra del padre LARRAMENDI, *Corografía o descripción general de la muy noble y leal provincia de Guipúzcoa*, Sociedad guipuzcoana de ediciones y publicaciones, San Sebastián, 1969.
- THALAMAS LABANDIBAR, Juan, *"La cuestión social en el País Vasco"*, Yakintza (1933-1936), t. III.
- TORRALBA SORIANO, Orencio Vicente, *"Los arrendamientos urbanos posteriores a la constitución de la hipoteca"* (Ponencia al IV Congreso de APDC), Palma de Mallorca, 1993.
- TORRE MUZQUIZ, Conde de, *"Instituciones agrarias. Guipúzcoa"*, Euskal Erria, 1906 (1er trimestre), pp. 8 ss.

TORREJON BONETA, Angel, *Contratos de aparcería agrícola y "rabassa morta"*, Imprenta Sáez, Madrid, 1942.

TORRES GARCIA, Teodora Felipa, *"Comentario a la STS de 30 de diciembre de 1985"*, CCJC, nº 10, 1986, pp. 3.377 ss.

- *"Comentario a la STS de 10 de marzo de 1986"*, CCJC, nº 11, 1986, pp. 3.569 ss.
- *"Comentario a la STS de 30 de abril de 1987"*, CCJC, nº 14, 1987, pp. 4.611 ss.
- *"Comentario a la STS de 29 de abril de 1988"*, CCJC, nº 17, 1988, pp. 493 ss.
- *"La tácita reconducción en la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos"*, en *Estudios de Derecho Civil en Homenaje al profesor Dr. José Luis Lacruz Berdejo*, vol. II, Ed. Bosch, Barcelona, 1993.

TRAVIESAS, M. Miguel, *Contrato de arrendamiento*, RDP, 1919, pp. 3 ss.

## U

UHAGON Y GUARDAMINO, Francisco de, *Memoria laureada con el accésit por la Academia de Ciencias Morales y Políticas en el concurso ordinario de 1873, sobre la influencia que la acumulación o división excesiva de la propiedad territorial ejercen en la prosperidad o decadencia de la agricultura en España*, Imprenta de Eduardo Martínez, Madrid, 1876.

UNAMUNO, Miguel de, *"Derecho consuetudinario de España. Vizcaya"*, RGLJ, t. 88, 1896, pp. 42 ss.

URIARTE BERASATEGUI, José, *La pequeña vinculación familiar. El proyecto de Real Decreto-ley de la Comisión de Agricultura, de la Excma. Diputación, ante el problema del caserío vasco*, Ed. Núñez y C<sup>a</sup>, Barcelona, 1929.

- *"Derecho agrario español"*, RCDI, 1935, pp. 422 ss., 481 ss., 679 ss., 749 ss., 801 ss., 881 ss.

URRUTIKOETXEA,, Josetxo, *"Historia de la población"*, en *Euskal Herria. Historia y Sociedad*, Ed. Caja Laboral Popular, Oiartzun, 1985.

URZAINKI MIKELEIZ, Asunción, *"De la restauración a la Guerra Civil"*, en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994.

- *"Pensamiento social agrario en las ponencias y lecciones de los primeros congresos de estudios vascos"*, en INVER, *Pensamiento agrario vasco. Mitos y realidades (1766-1980)*, Ed. UPV/EHU, Bilbao, 1994.

## V

V.L., *"La reforma agraria"*, Alkartasuna, Revista de la Federación Católica Agrícola Guipuzcoana, nº 69 y 70, 1930, pp. 6 ss.

VALCARCEL, José de, *"El retracto legal arrendaticio. Reformas necesarias para la plena eficacia de esta institución"*, RGLJ, t. 176, 1944, pp. 239 ss.

VALLEJO OSORNO, Juan Luis, *"Aspectos prácticos: sobre la renta de los arrendamientos rústicos"*, RDP, 1980, pp. 522 ss.

VALLEJO POUSADA, Rafael, *"Redención y pervivencia del foro durante la desamortización de Mendizábal (1836-1854)"*, AHDE, 1992, pp. 477 ss.

VALLET DE GOYTISOLO, Juan B., *Hipoteca del derecho arrendaticio*, Ed. Edersa, Madrid, 1951.

- *"El espíritu del Derecho foral español y los problemas agrarios de hoy"*, ADC, 1965, pp. 211 ss.
- *"La conservación del "fundus instructus" como explotación familiar, tema básico de los Derechos civiles forales o especiales españoles"*, AAMN, t. XVI, 1968, pp. 593 ss; Rivista di Diritto Agrario, 1966, I, pp. 16 ss.
- *"Notas críticas sobre la pretendida naturaleza personal del derecho del arrendatario"*, en *Estudios sobre Derecho de cosas*, Ed. Montecorvo, Madrid, 1973.
- *"La enfiteusis en la colonización agraria y la adecuación y conservación de sus estructuras, en la panorámica de la historia de Cataluña"*, en *Obligaciones y contratos en Guipúzcoa (Estudios de sociología jurídica)* (dirigidos por GARCIA CANTERO), t. II, Ed. Caja de Ahorros provincial de Guipúzcoa, San Sebastián, 1981.

VALVERDE, Lola, *Historia de Guipúzcoa (Desde los orígenes a nuestros días)*, Ed. Txertoa, San Sebastián, 1984.

- *"Historia de Guipúzcoa"*, en *Euskal Herria. Historia y Sociedad*, Ed. Caja Laboral Popular, Oiartzun, 1985.

VALVERDE VALVERDE, Calixto, *Tratado de Derecho Civil español*, t. II, Talleres tipográficos Cuesta, Valladolid, 1920 (2ª ed.), 1937 (4ª ed.).

- VATTIER FUENZALIDA, Carlos, *"Experiencias del Derecho intermedio sobre los contratos 'ad meliorandum'"*, RDN, nº 95, 1977, pp. 171 ss.
- *Las mejoras en el arrendamiento rústico: estudio de Derecho comparado*, Universidad Pontificia de Salamanca, Salamanca, 1978.
- *Concepto y tipos de empresa agraria en el Derecho español*, Ed. Colegio Universitario de León, León, 1978.
- *"La duración y la renta de los arrendamientos rústicos"*, RDP, 1983, pp. 671 ss.
- *"Comentario a la STS de 15 de octubre de 1984"*, CCJC, nº 6, 1984, pp. 2.011 ss.
- *"Comentario a la STS de 12 de noviembre de 1984"*, CCJC, nº 7, 1985, pp. 2.153 ss.
- *"Comentario a la STS de 21 de junio de 1985"*, CCJC, nº 8, 1985, pp. 2.735 ss.
- *"Sobre la reforma de los arrendamientos rústicos"*, AC, 1995-3, pp. 683 ss.
- *"Concepto y tipos de empresa según la Ley de modernización de las explotaciones agrarias"*, RCDI, 1996, p. 2.203 ss.
- *"El concepto de empresa agraria: definición y estatuto. El empresario agrícola individual"*, en *El derecho agrario. Su marco jurídico y económico* (dirigido por Francisco Javier ORDUÑA MORENO), Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1997.

VAZQUEZ, Abraham, y GARCIA HERRERO, Julio, *"Ensayo de aplicación a la ley de arrendamientos rústicos de la teoría de la institución"*, RCDI, 1936, pp. 94 ss.



VAZQUEZ GUNDIN, Eugenio, *Estudios prácticos de la nueva Ley de arrendamientos rústicos*, Gráficas Voluntas, Madrid, 1941.

- *"La inscripción de los arrendamientos rústicos"*, RCDI, 1942, pp. 773 ss.

VELASCO DE LA FUENTE, Mariano, *"Aspectos jurisdiccionales en la nueva Ley de arrendamientos rústicos"*, Revista de Derecho Procesal, 1982, pp. 912 ss.

VICARIO DE LA PEÑA, Nicolás, *Derecho consuetudinario de Vizcaya*, Madrid, 1901.

VICENTE DOMINGO, Elena, *"Comentario de la STS de 20 de febrero de 1993"*, CCJC, nº 31, 1993, pp. 229 ss.

VICENTE-MUZQUIZ, José Ignacio y CALATAYUD PIÑERO, Enedina, "Pérdida de la condición de arrendamiento rústico histórico y su reflejo en la jurisprudencia", en *Estudios de Derecho Agrario. VI Congreso Nacional de Derecho Agrario*, Ed. AEDA, Málaga, 1997, p. 305.

VILAR BADIA, Ramón, *"El derecho de propiedad ante la crisis contemporánea del Derecho"*, Prétor, 1972, pp. 521 ss.

VILLARES PICO, Manuel, *"Reforma agraria que hay que hacer"*, RCDI, 1933, pp. 677 ss.

- *"La reforma agraria y el crédito hipotecario"*, RCDI, 1974, pp. 611 ss.

## Y

YOSHIYUKI KONDO, Agustín, *La agricultura española del siglo XIX*, Ed. MAPA, Madrid, 1990.

## Z

ZAVALA, Federico de, *Historia del Pueblo Vasco*, t. II, Ed. Auñamendi, San Sebastián, 1971.

## RELACION CRONOLOGICA DE LAS ESCRITURAS PUBLICAS CONSULTADAS

### Abreviaturas:

AGG Archivo General de Guipúzcoa

AHPO Archivo Histórico de Protocolos de Oñate

A-Leg. anexo legajo

Leg. legajo

PT-IPT inventario de protocolos

PT-AIPT apéndice del inventario de protocolos

La **localidad** hace referencia a la de ubicación del caserío, no a la de residencia del escribano.

El **folio** corresponde al protocolo y es el primero de la escritura pública que interesa.

La escritura de 31 de diciembre de 1892 recoge once arrendamientos en nueve caseríos: cuatro en Albiztur, y el resto cada uno en Vidania, Goyaz, Régil, Tolosa (caserío en dos mitades) y Cizúrquil (caserío en dos mitades).

<b>Fecha</b>	<b>Localidad</b>	<b>Escribano</b>	<b>Archivo</b>	<b>Signatura</b>	<b>Folio</b>
1558, 13 diciembre	Tolosa	Aburuza	AGG	PT-IPT	31 250
1570, 9 abril	Urrechu	Irigoyen	AHPO	Leg. I	3964 3
1580, 18 junio	Oñate	Otaduy	AHPO	Leg. I	3036 54
1581, 30 abril	Urrechu	Salterain	AHPO	Leg. I	3955 53vº
1582, 1 febrero	Cestona	Ipintza	AHPO	Leg. II	1664 50
1583, 7 mayo	Urrechu	Salterain	AHPO	Leg. I	3956 97vº
1590, 23 abril	Urrechu	Barrenechea	AHPO	Leg. I	4016 32vº
1592, 7 julio	Deba	Olazábal	AHPO	Leg. II	1669 71vº
1592, 19 julio	Cestona	Ipintza	AHPO	Leg. II	1666 6
1594, 23 enero	Amasa	Ochoa de Agu.	AGG	PT-IPT	130 948
1594, 28 febrero	Cizúrquil	Ochoa de Agu.	AGG	PT-IPT	130 954
1595, 5 marzo	Cestona	Olazabal	AHPO	Leg. II	1673 37
1600, 26 mayo	Azcoitia	Olazabal	AHPO	Leg. II	1678 168
1603, 5 abril	Ezquioga	Machain	AHPO	Leg. I	4018 76
1603, 10 mayo	Ezquioga	Cortabarría	AHPO	Leg. I	3998 77vº
1605, 8 abril	Urrechu	Aguirre	AHPO	Leg. I	4035 38
1605, 17 mayo	Cerain	Arimasagasti	AHPO	Leg. II	2543 172
1608, 2 octubre	Tolosa	Lizardi	AGG	PT-IPT	2500 35
1613, 9 junio	Urrechu	Aguirre	AHPO	Leg. I	4038 146
1613, 26 agosto	Azcoitia	Aguirre	AHPO	Leg. I	4038 185
1613, 28 agosto	Azcoitia	Aguirre	AHPO	Leg. I	4038 187
1613, 1 setiembre	Legazpia	Aguirre	AHPO	Leg. I	4038 189
1615, 9 enero	Albiztur	Ibáñez de Er.	AGG	PT-IPT	835 22
1616, 19 setiembre	Gainza	Gorostorzu	AGG	PT-IPT	2895 20
1620, 4 enero	Mutiloa	Martínez Vic.	AHPO	Leg. I	2185 23
1623, 17 junio	Beizama	Ibáñez de Er.	AGG	PT-IPT	836 441
1624, 7 julio	Amézqueta	Igueravide	AGG	PT-IPT	997 119
1625, 27 enero	Ordicia	Gorostorzu	AGG	PT-IPT	2897 20
1626, 25 junio	Beasain	Aguirre	AHPO	Leg. I	4043 56vº
1630, 5 mayo	Ataun	Aracama	AHPO	Leg. I	4201 105
1635, 12 febrero	Azcoitia	Ochoa de And.	AHPO	Leg. II	1722 20
1643, 17 agosto	Elduaien	Legarra	AGG	PT-IPT	2069 73
1645, 13 junio	Elduaien	Legarra	AGG	PT-IPT	2069 31
1650, 21 diciembre	Azpeitia	Oria	AHPO	Leg. II	370 118
1652, 17 junio	Ibarra	Amézqueta	AGG	PT-IPT	215 192
1655, 30 marzo	Oñate	Zulaica	AHPO	Leg. I	3175 422

1660,	16 diciembre	Irún	Iparraguirre	AHPO	Leg.III	1551	149
1666,	5 mayo	Albiztur	Larrañaga	AGG	PT-IPT	840	154
1668,	30 agosto	Berástegui	Muguerza	AGG	PT-IPT	2073	87
1670,	22 diciembre	Zumaya	Embil	AHPO	Leg. II	1755	69
1675,	23 mayo	Ataun	Pérez de Arr.	AGG	PT-IPT	1867	55
1680,	21 julio	Usurbil	Urrizmendi	AHPO	Leg.III	2722	-
1685,	10 enero	Ordicia	Arza	AGG	PT-IPT	2945	2

<b>Fecha</b>	<b>Localidad</b>	<b>Escribano</b>	<b>Archivo</b>	<b>Signatura</b>	<b>Folio</b>
1690,	31 enero	Eibar	Ibarra	AHPO	Leg. I 1045 8
1692,	13 octubre	Idiazabal	Lardizábal	AGG	PT-IPT 2209 70
1700,	16 mayo	Isasondo	Arza	AGG	PT-IPT 2951 230
1700,	3 junio	Orio	Legarra	AGG	PT-IPT 2577 63
1700,	20 setiembre	Olaberria	Lardizábal	AGG	PT-IPT 2213 135
1704,	14 noviembre	Oyarzun	Aguirre	AHPO	Leg.III 626 155
1705,	11 mayo	Beasain	Arza	AGG	PT-IPT 2953 122
1705,	27 setiembre	Isasondo	Arza	AGG	PT-IPT 2953 232
1708,	2 abril	Beasain	Arramendia	AGG	PT-IPT 1880 70
1710,	14 setiembre	Régil	Egurza	AHPO	Leg. II 2400 155
1711,	19 mayo	Isasondo	Arza	AGG	PT-IPT 2955 115
1715,	18 febrero	Gabiria	Mayora	AHPO	Leg. II 2641 71
1717,	12 julio	Amézqueta	Zavala	AGG	PT-IPT 1141 147
1721,	5 enero	Urrechu	Rezola	AHPO	Leg. I 4097 1
1721,	9 febrero	Irún	Aguirre	AHPO	Leg.III 640 15
1725,	20 enero	Placencia	Ubillos	AGG	PT-IPT 420 16
1726,	2 noviembre	Isasondo	Sempertegui	AGG	PT-IPT 2982 384
1730,	16 enero	Azpeitia	Corta	AHPO	Leg. II 560 19
1734,	11 julio	Ataun	Bazterrica	AGG	PT-IPT 1893 339
1735,	3 julio	Idiazábal	Burinaga	AGG	PT-IPT 2224 76
1736,	20 junio	Zumárraga	Guerra	AHPO	Leg. I 4230 101
1740,	3 enero	Oyarzun	Sarasti	AHPO	Leg.III 2213 3
1741,	15 enero	Ordicia	Ezpeleta	AGG	PT-IPT 2990 3
1745,	7 octubre	Oñate	Aguirre	AHPO	Leg. I 3334 135
1748,	15 octubre	Placencia	Ibarrolaburu	AHPO	Leg. I 2866 211
1750,	23 febrero	Elgueta	Arescurenaga	AHPO	Leg. I 1901 40
1750,	12 abril	Idiazábal	Burinaga	AGG	PT-IPT 2229 25
1755,	24 junio	Orio	Illumbe	AHPO	Leg.III 1903 30
1758,	30 abril	Amézqueta	Artola	AGG	PT-IPT 1215 79
1760,	15 mayo	Elgoibar	Aizpurua	AHPO	Leg. I 1700 202
1763,	24 febrero	Amézqueta	Artola	AGG	PT-IPT 1220 63
1765,	6 junio	Lazcano	Bazterrica	AGG	PT-IPT 1924 202
1770,	18 enero	Arechavaleta	Aguiriano	AHPO	Leg. I 928 8
1773,	8 enero	Amézqueta	Artola	AGG	PT-IPT 1231 4
1775,	13 febrero	Azpeitia	Echarri	AGG	PT-IPT 2458 34
1775,	14 marzo	Baliarrain	Sempertegui	AGG	PT-IPT 2333 29
1776,	12 noviembre	Abalcisqueta	Artola	AGG	PT-IPT 1234 299

1780,	8 noviembre	Amézqueta	Artola	AGG	PT-IPT	1238	150
1783,	11 octubre	Berrobi	Lizarríbar	AGG	PT-IPT	596	724
1785,	3 julio	Icazteguieta	Sempertegui	AGG	PT-IPT	2336	62
1786,	8 noviembre	Alzaga	Lizarríbar	AGG	PT-IPT	599	746
1788,	16 abril	Isasondo	Muxica	AGG	PT-IPT	3036	128
1789,	21 marzo	Soravilla	Arrieta	AHPO	Leg.III	1448	43
1789,	22 marzo	Hernani	Arrieta	AHPO	Leg.III	1448	48
1790,	6 abril	Placencia	Osoro	AHPO	Leg.I	1770	36
1790,	16 mayo	Amézqueta	Artola	AGG	PT-IPT	1247	99
1792,	18 abril	Amézqueta	Artola	AGG	PT-IPT	1249	52
1793,	20 octubre	Amézqueta	Lanz	AGG	PT-IPT	1388	204
1794,	21 marzo	Andoain	Aldabalde	AGG	PT-IPT	2754	80
1795,	4 abril	Motrico	Andonaegui	AHPO	Leg.I	2760	46
1797,	11 enero	Urnieta	Arrieta	AHPO	Leg.III	1456	4
1797,	19 noviembre	Oñate	Eleizalde	AHPO	Leg.I	3513	251
1800,	1 mayo	Azcoitia	Lersundi	AHPO	Leg. II	1467	21
1800,	30 noviembre	Irún	Escorza	AHPO	Leg.III	1735	241
1802,	16 marzo	Soravilla	Aldabalde	AGG	PT-IPT	2756	47
1805,	1 abril	Oreja	Albisu	AGG	PT-IPT	673	147
1810,	4 enero	Iciar	Urbieta	AHPO	Leg. II	3562	3
1815,	7 enero	Tolosa	Goyvideta	AGG	PT-IPT	711	20
1815,	16 febrero	Fuenterrabia	Errazu	AHPO	Leg.III	1731	56
1820,	25 mayo	Gabiria	Arrizabalaga	AHPO	Leg. I	2323	136
1825,	8 febrero	Irún	Beracoechea	AHPO	Leg.III	1760	43
1826,	29 agosto	S.Sebastián	Legarda	AHPO	Leg.III	96	162
1826,	27 diciembre	Abalcisqueta	Aguirrezabala	AGG	PT-IPT	1430	760
1830,	12 mayo	Anzuola	Lili	AHPO	Leg. I	848	73
1830,	30 noviembre	Hernani	Berasategui	AHPO	Leg.III	1513	184

<b>Fecha</b>	<b>Localidad</b>	<b>Escribano</b>	<b>Archivo</b>	<b>Signatura</b>	<b>Folio</b>
--------------	------------------	------------------	----------------	------------------	--------------

1832,	8 abril	Abalcisqueta	Aguirrezavala	AGG	PT-IPT	1436	208
1835,	11 enero	Abalcisqueta	Aguirrezavala	AGG	PT-IPT	1439	11
1840,	7 enero	Astigarraga	Sosaga	AGG	PT-IPT	829	189
1840,	20 setiembre	Azpeitia	Gaztañaga	AHPO	Leg. II	778	68
1842,	12 mayo	Larraul	Zavaleta	AGG	PT-IPT	1853	123
1845,	16 febrero	Astigarraga	Berasategui	AHPO	Leg.III	1525	23
1845,	31 marzo	Cizurquil	Zavaleta	AGG	PT-AIPT	1854	138
1845,	8 diciembre	Hernani	Berasategui	AHPO	Leg.III	1525	253
1847,	13 junio	Berástegui	Aguirre	AGG	PT-IPT	2186	161
1848,	18 abril	Amézqueta	Ezcurdia	AGG	PT-AIPT	3235	498
1848,	16 mayo	S.Sebastián	Alzate	AHPO	Leg.III	3100	193
1849,	23 marzo	Abalcisqueta	Zavaleta	AGG	PT-IPT	3510	99
1850,	28 febrero	Albiztur	Ezcurdia	AGG	PT-AIPT	3239	239
1850,	7 diciembre	Urnieta	Alzate	AHPO	Leg.III	3078	541
1855,	28 junio	Abalcisqueta	Osinalde	AGG	PT-AIPT	3291	91
1855,	21 octubre	Lezo	Orendain	AHPO	Leg.III	2979	235
1860,	4 febrero	Olaberría	Muguerza	AGG	PT-AIPT	3551	175
1860,	8 febrero	Baliarrain	Muguerza	AGG	PT-AIPT	3551	212

1865,	24 diciembre	S.Sebastián	Orendain	AHPO	Leg.III	3025	1674
1868,	3 febrero	Rentería	Gamón	AHPO	A-Leg.III	3232	59
1868,	25 octubre	Tolosa	Furundarena	AGG	PT-AIPT	3388	2866
1870,	5 noviembre	Igueldo	Furundarena	AGG	PT-AIPT	3394	3348
1874,	12 diciembre	Orio	Endaya	AHPO	A-Leg.III	3121	127
1875,	14 diciembre	Lizarza	Osinalde	AGG	PT-AIPT	3328	251
1880,	7 enero	Beasain	Larrondoburu	AGG	PT-AIPT	3579	15
1880,	12 marzo	Abalcisqueta	Osinalde	AGG	PT-IPT	3342	56
1880,	12 marzo	Abalcisqueta	Osinalde	AGG	PT-AIPT	3342	326
1880,	13 octubre	Oyarzun	Indart	AHPO	A-Leg.III	3328	1477
1885,	30 marzo	Régil	Furundarena	AGG	PT-AIPT	3420	531
1889,	25 febrero	Rentería	Osinalde	AGG	PT-AIPT	3686	449
1890,	3 febrero	Astigarraga	Furundarena	AGG	PT-AIPT	3702	246
1891,	6 julio	Aya	Furundarena	AGG	PT-AIPT	3706	1265
1892,	12 setiembre	Isasondo	Egoscozabal	AGG	PT-AIPT	3717	1056
1892,	31 diciembre	11 arrends.	Sarasola	AGG	PT-AIPT	3718	1158
1894,	4 enero	Albiztur	Furundarena	AGG	PT-AIPT	3733	14vº
1894,	3 marzo	Albiztur	Furundarena	AGG	PT-AIPT	3733	338
1894,	24 marzo	Amézqueta	Furundarena	AGG	PT-AIPT	3733	414
1895,	3 agosto	Lizarza	Lanz	AGG	PT-AIPT	3744	691
1896,	20 marzo	Tolosa	Oloriz	AGG	PT-AIPT	3754	452
1896,	20 mayo	Beasain	Gascue	AGG	PT-AIPT	3758	93
1896,	4 julio	Hernani	Furundarena	AGG	PT-AIPT	3751	784
1896,	29 julio	Gainza	Gascue	AGG	PT-AIPT	3759	296
1896,	26 octubre	Amézqueta	Sarasola	AGG	PT-AIPT	3757	1064
1896,	7 noviembre	Isasondo	Sarasola	AGG	PT-AIPT	3757	1094
1896,	6 diciembre	Amézqueta	Sarasola	AGG	PT-AIPT	3757	1143

## RELACION DE TEXTOS LEGALES CITADOS

### 3.1.- Textos proyectados

#### 1821

Proyecto de Código civil.

#### 1836

Proyecto de Código civil.

#### 1841

Proyecto de Código rural.

Proyecto de 13 de diciembre, sobre el arreglo de la administración provincial o modificación de los Fueros.

**1851**

Proyecto de Código civil.

**1878**

Proyecto de Código rural.

**1882-1888**

Anteproyecto de Código civil.

**1905**

Real Decreto de 14 de junio, de creación de Comisión para regular el contrato de aparcería (G. de M. de 16 de junio),

**1920**

Real Orden de 18 de septiembre de 1920, de información para reformar el subarriendo (G. de M. de 19 de septiembre).

**1929**

Proyecto de Real Decreto-Ley presentado por la Comisión de Agricultura a la Excm. Diputación de Guipúzcoa en sesión de 6 de septiembre (Anteproyecto de apéndice al Código civil).

**1931**

Proyecto de Estatuto para el País Vasco-Nabarro elaborado por las Comisiones Gestoras provinciales.

**1933**

Decreto de 6 de abril, proyecto de ley de arrendamientos rústicos (G. de M. de 9 de abril).

Estatuto del País Vasco plebiscitado y aprobado en las provincias de Alava, Guipúzcoa y Vizcaya el 5 de noviembre.

**1934**

Decreto de 23 de febrero, proyecto de ley de arrendamientos rústicos (G. de M. de 24 de febrero).

Decreto de 4 de diciembre, proyecto de ley sobre acceso de los colonos a la propiedad (G. de M. de 6 de diciembre).

**1936**

Anteproyecto de Ley de caseríos o Ley especial de Reforma Agraria en el País Vasco, presentado ante la Comisión Gestora de la Excm. Diputación de Guipúzcoa en sesión de 23 de abril.

**3.2.- Textos promulgados****3.2.1.- Fueros de Guipúzcoa**

Primer Cuaderno de Ordenanzas de la Hermandad (1397).

Segundo Cuaderno de Ordenanzas de la Hermandad (1453).  
Cuaderno Viejo de la Hermandad (1457).  
Cuaderno Nuevo de la Hermandad (1463).  
Recopilación de Ordenanzas (1583).  
Nueva Recopilación de los Fueros (1696).

### **3.2.2.- Textos hasta la Novísima Recopilación**

Fuero de Estella (1090).  
Fuero de Logroño (1095).  
Fuero de San Sebastián (1180).  
Fuero de Vitoria (1191).  
Fuero Real (1255).  
Código de las Siete Partidas (1256).  
Ordenamiento de Alcalá (1348).  
Leyes de Toro (1505).  
Nueva Recopilación de las Leyes de España (1567).  
Pragmática de 18 de mayo de 1619.  
Pragmática de 13 de junio de 1680 (Nov. Rec., Libro VII, Título XXV, Ley X).  
Auto acordado del Consejo de Castilla de 7 de agosto de 1702 (Nov. Rec., Libro VII, Título XXV, Ley XI).  
Auto acordado del Consejo de 30 de junio de 1708 (Nov. Rec., Libro X, Título XI, Ley VII).  
Auto acordado del Consejo de 20 de noviembre de 1754.  
Real Provisión para los Sexmeros de Salamanca de 1763.  
Auto acordado del Consejo de 26 de marzo de 1764 (Nov. Rec., Libro X, Título XI, nota 1).  
Instrucción y Fuero para las nuevas poblaciones de Sierra Morena de 5 de julio de 1767 (Nov. Rec., Libro VII, Título XXII, Ley III).  
Real Orden de 21 de junio de 1768.  
Real Provisión del Consejo de 20 de diciembre de 1768 (Nov. Rec., Libro X, Título X, nota 1).  
Real Cédula de 26 de mayo de 1770 (Nov. Rec., Libro X, Título X, Ley III, y Libro VII, Título XXV, Ley XVII)).  
Real Cédula de 6 de diciembre de 1785 (Nov. Rec., Libro X, Título X, nota 2).  
Real Cédula de 8 de septiembre de 1794 (Nov. Rec., Libro X, Título X, Ley IV).  
Novísima Recopilación de las Leyes de España (1805).

### **3.2.3.- Del Estado**

#### **1813**

Decreto de 8 de junio (Gaceta de la Regencia de las Españas de 22 de junio de 1813).

#### **1814**

Real Decreto de 4 de mayo (Gaceta extraordinaria de Madrid de 12 de mayo).

**1816**

Auto del Consejo de Castilla de 27 de mayo.

**1836**

Real Decreto de 5 de marzo (G. de M. de 7 de marzo).

Real Decreto de 6 de septiembre (G. de M. de 10 de septiembre).

Real Decreto de 23 de septiembre (G. de M. de 25 de septiembre).

**1837**

Decreto de 31 de mayo (G. de M. de 3 de junio).

**1839**

Ley de 25 de octubre (G. de M. de 26 de octubre).

**1846**

Real Decreto de 23 de mayo (G. de M. de 9 de junio).

**1853**

Real Decreto de 19 de agosto (G. de M. de 23 de agosto).

**1855**

Ley de 1 de mayo (G. de M. de 3 de mayo).

**1856**

Ley de 30 de abril (G. de M. de 1 de mayo).

**1861**

Ley de 8 de febrero (G. de M. de 10 y 19 de febrero).

Decreto de 21 de junio (G. de M. de 30 de junio).

**1866**

Ley de 11 de julio (G. de M. de 14 de julio).

**1868**

Ley de 3 de junio (G. de M. de 9 de junio).

**1869**

Ley de 21 de diciembre (G. de M. de 30 de octubre de 1870).

**1887**

Real Decreto de 7 de julio (G. de M. de 8 de julio).

**1988**

Ley de 11 de mayo (G. de M. de 22 de mayo).

Real Decreto de 6 de octubre (G. de M. de 8 de octubre).

**1889**

Real Decreto de 11 de febrero (G. de M. de 12 de febrero).



Ley de 26 de mayo (G. de M. de 28 de mayo).  
Real Decreto de 24 de julio (G. de M. de 25 de julio).  
Real Orden de 29 de julio (G. de M. de 30 de julio).

#### **1907**

Ley de 30 de agosto (G. de M. de 8 de septiembre).

#### **1909**

Ley de 21 de abril (G. de M. de 22 de abril).  
Ley de 16 de diciembre (G. de M. de 18 de diciembre).

#### **1915**

Decreto de 6 de agosto (G. de M. de 14 de agosto).

#### **1920**

Decreto-Ley de 1 de enero (G. de M. de 3 de enero).  
Real Orden de 18 de septiembre (G. de M. de 19 de septiembre).

#### **1922**

Ley de 26 de julio (G. de M. de 28 de julio).

#### **1923**

Decreto de 29 de agosto (G. de M. de 6 de septiembre).

#### **1925**

Real Decreto de 9 de junio (G. de M. de 10 de junio).

#### **1926**

Decreto-Ley de 1 de enero (G. de M. de 3 de enero).  
Real Decreto de 6 de marzo (G. de M. de 7 de marzo).  
Real Decreto de 30 de marzo (G. de M. de 1 de abril).  
Real Decreto de 4 junio (G. de M. de 5 de junio).  
Real Decreto de 9 de junio (G. de M. de 10 de junio).  
Decreto-ley de 25 de junio (G. de M. de 26 de junio).  
Real Orden de 25 de junio (G. de M. de 27 de junio).  
Real Decreto de 9 de noviembre (G. de M. de 11 de noviembre).  
Real Orden de 11 de diciembre (G. de M. de 13 de diciembre).  
Real Orden de 13 de diciembre (G. de M. de 15 de diciembre).  
Real Orden de 16 de diciembre (G. de M. de 17 de diciembre).  
Real Decreto de 24 de diciembre (G. de M. de 28 de diciembre).  
Real Orden de 28 de diciembre (G. de M. de 30 de diciembre).

#### **1927**

Real Decreto-Ley de 7 de enero (G. de M. de 12 de enero).

#### **1928**

Real Orden de 10 de marzo (G. de M. de 12 de marzo).  
Decreto de 28 de mayo (G. de M. de 29 de mayo).

Decreto de 23 de junio (G. de M. de 24 de junio).  
Real Decreto-Ley de 4 de agosto (G. de M. de 11 de agosto).

### **1929**

Real Decreto-Ley 2.487/1929, de 21 de noviembre (G. de M. de 24 de noviembre).

### **1931**

Decreto de 14 de abril, Estatuto jurídico del Gobierno Provisional (G. de M. de 15 de abril).

Decreto del Gobierno provisional de 15 de abril (G. de M. de 17 de abril).

Decreto de 29 de abril (G. de M. de 30 de abril).

Decreto de 7 de mayo (G. de M. de 8 de mayo).

Decreto de 19 de mayo (G. de M. de 20 de mayo).

Orden de 8 de julio (G. de M. de 10 de julio).

Decreto de 10 de julio (G. de M. de 11 de julio).

Decreto de 11 de julio (G. de M. de 12 de julio).

Decreto de 6 de agosto (G. de M. de 7 de agosto).

Ley de 9 de septiembre (G. de M. de 10 de septiembre).

Orden de 10 de septiembre (G. de M. de 12 de septiembre).

Decreto de 31 de octubre (G. de M. de 1 de noviembre).

Ley de 27 de noviembre (G. de M. de 28 de noviembre).

Constitución de la República española de 9 de diciembre (G. de M. de 10 de diciembre).

### **1932**

Decreto de 26 de marzo (G. de M. de 27 de marzo).

Orden de 19 de abril (G. de M. de 20 de abril).

Decreto de 5 de mayo de (G. de M. de 7 de mayo).

Decretos de 13 de junio (G. de M. de 15 de junio).

Ley de 11 de septiembre (G. de M. de 21 de septiembre).

Ley de 15 de septiembre (G. de M. de 21 de septiembre).

### **1933**

Ley de 12 de julio (G. de M. de 14 de julio)

Ley de 27 de julio (G. de M. de 6 de agosto).

Decreto de 9 de octubre (G. de M. de 10 de octubre).

### **1935**

Ley de 15 de marzo (G. de M. de 23 y 24 de marzo).

Decreto de 23 de marzo (G. de M. de 26 de marzo).

Decreto de 27 de abril (G. de M. de 30 de abril).

Decreto de 2 de mayo (G. de M. de 3 de mayo).

Orden de 5 de julio (G. de M. de 7 de julio).

Ley de 1 de agosto de 1935 (G. de M. de 10 de agosto).

Decreto de 8 de agosto (G. de M. de 10 de agosto).

Decreto de 29 de agosto (G. de M. de 31 de agosto).

Decreto de 9 de noviembre (G. de M. de 19 de noviembre).

Decreto de 2 de diciembre (G. de M. de 4 de diciembre).

### **1936**

Decreto de 28 de febrero (G. de M. de 29 de febrero).  
Decreto de 3 de marzo (G. de M. de 6 de marzo).  
Ley de 2 de junio (G. de M. de 4 de junio).  
Decreto de 28 de agosto (BOE de 30 de agosto).  
Decreto de 24 de septiembre (BOE de 26 de septiembre).  
Decreto de 25 de septiembre (BOE de 28 de septiembre).

### **1937**

Decreto de 3 de enero (BOE de 8 de enero).  
Decreto-ley de 23 de junio (BOE de 24 de junio).

### **1938**

Fuero del Trabajo de 9 de marzo (BOE de 10 de marzo).

### **1939**

Orden de 25 de marzo (BOE de 26 de marzo).  
Ley de 5 de junio (BOE de 8 de junio).  
Orden Circular de 7 de julio (BOE de 9 de julio).  
Orden de 7 de septiembre (BOE de 13 de septiembre).  
Orden de 13 de septiembre (BOE de 18 de septiembre).  
Orden de 20 de octubre (BOE de 23 de octubre).

### **1940**

Orden de 9 de mayo (BOE de 11 de mayo).  
Ley de 26 de abril (BOE de 4 de mayo).  
Decreto de 15 de junio (BOE de 23 de junio).  
Ley de 28 de junio (BOE de 13 de julio).

### **1941**

Ley de 7 de julio (BOE de 9 de julio).  
Decreto de 15 de agosto (BOE de 19 de agosto).  
Ley de 26 de septiembre (BOE de 30 de septiembre).

### **1942**

Decreto de 11 de abril (BOE de 22 de abril).  
Ley de 23 de julio (BOE de 1 de agosto).  
Ley de 10 de noviembre (BOE de 24 de noviembre).  
Decreto de 30 de noviembre (BOE de 2 de diciembre).

### **1943**

Orden de 1 de septiembre (BOE de 4 de septiembre).  
Decreto de 30 de septiembre (BOE de 1 de octubre).  
Decreto-ley de 18 de diciembre (BOE de 1 de enero de 1944).

### **1944**

Ley de 18 de marzo (BOE de 23 de marzo y 16 de abril).  
Decreto de 2 de junio de 1944 (BOE de 8 de enero de 1945)

Decreto de 29 de septiembre (BOE de 3 de octubre).  
Ley de 30 de diciembre (BOE de 1 de enero de 1945).

#### **1945**

Fuero de los Españoles de 17 de julio (BOE de 18 de julio).  
Decreto de 11 de septiembre (BOE de 28 de septiembre).

#### **1946**

Ley de 8 de febrero (BOE de 27 de febrero).  
Decreto-ley de 26 de julio (BOE de 15 de agosto).  
Ley de 31 de diciembre de 1946 (BOE de 1 de enero de 1947)

#### **1947**

Decreto de 14 de febrero (BOE de 16 de abril).  
Circular de 21 de junio (BOE de 29 de junio).  
Decreto-ley de 24 de julio (BOE de 14 de agosto).  
Decreto-ley de 19 de diciembre (BOE de 26 de diciembre).

#### **1948**

Ley de 4 de mayo (BOE de 5 de mayo).  
Decreto de 14 de mayo (BOE de 24 de mayo).

#### **1949**

Decreto-ley de 15 de julio (BOE de 30 de julio).  
Ley de 16 de julio (BOE de 17 de julio).  
Circular de 8 de agosto (BOE de 14 de agosto).

#### **1950**

Decreto de 28 de abril (BOE de 30 de abril)  
Decreto de 7 de julio (BOE de 20 de julio).

#### **1951**

Decreto de 27 de abril (BOE de 17 de mayo).  
Ordenes de 12 de julio (BOE de 20 de julio).  
Decreto de 14 de diciembre (BOE de 30 de diciembre).

#### **1952**

Decreto de 14 de junio (BOE de 18 de junio).  
Orden de 10 de septiembre (BOE de 13 de septiembre).  
Decreto de 24 de octubre (BOE de 9 de noviembre).

#### **1953**

Decreto de 13 de mayo (BOE de 26 de mayo).  
Ley de 17 de julio (BOE de 18 de julio).

#### **1954**

Decreto de 5 de mayo (BOE de 16 de mayo).  
Ley de 15 de julio (BOE de 16 de julio).  
Decreto de 17 de diciembre (BOE de 1 de enero de 1955)

**1955**

Orden de 12 de enero (BOE de 22 de enero).

Decreto de 3 de junio (BOE de 23 de junio).

Decreto de 8 de junio (BOE de 17 de junio).

**1957**

Decreto de 31 de marzo (BOE de 17 de junio).

**1958**

Ley de 24 de abril (BOE de 25 de abril).

Decreto de 6 de junio (BOE de 2 de julio).

**1959**

Decreto 745/1959, de 29 de abril (BOE de 7 de mayo, 1 de julio y 24 de noviembre de 1960).

Decreto de 25 de junio (BOE de 29 de junio).

**1960**

Decreto 1157/1960, de 2 de junio (BOE de 23 de junio).

**1961**

Decreto 955/1961, de 31 de mayo (BOE de 14 de junio).

Decreto 1719/1961, de 5 de julio (BOE de 20 de julio).

**1962**

Decreto-ley 23/1962, de 28 de junio (BOE de 6 de julio).

Decreto 2799/1962, de 8 de noviembre (BOE de 10 de noviembre)

**1963**

Decreto 1320/1963, de 31 de mayo (BOE de 12 de junio).

**1964**

Decreto 1670/1964, de 27 de mayo (BOE de 10 de junio).

Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre (BOE de 28 de diciembre).

**1965**

Decreto 1533/1965, de 12 de junio (BOE de 14 de junio).

**1966**

Decreto 1326/1966, de 28 de mayo (BOE de 2 de junio).

Decreto-ley 4/1966, de 22 de julio (BOE de 23 de julio).

**1967**

Decreto 1212/1967, de 3 de junio (BOE de 7 de junio).

Decreto-ley 15/1967, de 27 de noviembre (BOE de 28 de noviembre).

**1968**

Decreto 1084/1968, de 1 de junio (BOE de 3 de junio).

### **1969**

Ley 1/1969, de 11 de febrero (BOE de 12 de febrero).

Decreto 902/1969, de 9 de mayo (BOE de 24 de mayo).

Decreto 999/1969, de 29 de mayo (BOE de 3 de junio).

Decreto-ley 21/1969, de 7 de noviembre (BOE de 8 de noviembre).

Decreto-ley 22/1969, de 9 de diciembre (BOE de 10 de diciembre).

### **1970**

Decreto 1628/1970, de 12 de junio (BOE de 18 de junio).

### **1971**

Decreto 2044/1971, de 13 de agosto (BOE de 4 de septiembre).

Decreto 2091/1971, de 13 de agosto (BOE de 20 de septiembre).

Ley 27/1971, de 21 de julio (BOE de 23 de julio).

### **1972**

Ley 22/1972, de 10 de mayo (BOE de 11 de mayo),

Decreto 1541/1972, de 15 de junio (BOE de 16 de junio).

Decreto 2196/1972, de 18 de agosto (BOE de 22 de agosto).

Decreto-ley 8/1972, de 5 de octubre (BOE de 9 de octubre).

### **1973**

Decreto 118/1973, de 12 de enero (BOE de 3 de febrero).

Decreto 2179/1973, de 17 de agosto (BOE de 20 de septiembre).

Decreto-ley 12/1973, de 30 de noviembre (BOE de 1 de diciembre).

### **1974**

Decreto 2320/1974, de 20 de julio (BOE de 22 de agosto).

Decreto 2874/1974, de 3 de octubre (BOE de 12 de octubre).

### **1975**

Ley 14/1975, de 2 de mayo (BOE de 5 de mayo).

Decreto-ley 8/1975, de 10 de julio (BOE de 16 de julio).

### **1976**

Decreto 1170/1976, de 9 de abril (BOE de 25 de mayo).

Decreto 1171/1976, de 21 de mayo (BOE de 25 de mayo).

Decreto 2715/1976, de 26 de noviembre (BOE de 27 de noviembre).

### **1978**

Real Decreto-ley 22/1978, de 30 de junio (BOE de 5 de julio).

Constitución española de 27 de diciembre (BOE de 29 de diciembre).

### **1979**

Real Decreto-ley 10/79, de 16 de junio (BOE de 21 de junio).

Ley 34/1979, de 16 de noviembre (BOE de 23 de noviembre).

## **1980**

Real Decreto-ley 14/1980, de 10 de octubre (BOE de 16 de octubre).

Resolución del Congreso de 3 de noviembre de 1980 (BOE de 13 de noviembre).

Ley 83/1980, de 31 de diciembre (BOE de 30 de enero de 1981).

## **1981**

Orden de 1 de diciembre (BOE de 16 de enero de 1982).

Ley 49/1981, de 24 de diciembre (BOE de 11 enero de 1982)

## **1982**

Resolución de 24 de febrero (BOE de 4 de marzo).

Ordenes de 8 de octubre (BOE de 28 de octubre).

Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre (BOE de 27 de noviembre).

Resolución de 16 de diciembre (BOE de 19 de enero de 1983).

## **1983**

Real Decreto 1932/1983, de 22 de junio (BOE de 13 de julio).

Ley 13/1983, de 24 de octubre (BOE de 26 de octubre).

## **1984**

Resolución de 10 de febrero (BOE de 25 de febrero).

Ley 34/1984, de 6 de agosto (BOE de 7 de agosto).

## **1985**

Resolución de 22 de febrero (BOE de 28 de febrero).

Real Decreto 2235/1985, de 9 de octubre (BOE de 29 de noviembre).

## **1986**

Resolución de 27 de febrero (BOE de 6 de marzo).

Ley 23/1986, de 24 de diciembre (BOE de 30 de diciembre).

## **1987**

Ley 1/1987, de 12 de febrero (BOE de 13 de febrero).

Resolución de 19 de febrero (BOE de 26 de febrero).

Real Decreto 1229/1987, de 5 de octubre (BOE de 7 de octubre).

Orden de 7 de octubre (BOE de 9 de octubre).

## **1988**

Resolución de 25 de febrero (BOE de 8 de marzo).

Ley 39/1988, de 28 de diciembre (BOE de 30 de diciembre de 1988).

## **1989**

Resolución de 27 de febrero (BOE de 9 de marzo).

Real Decreto 1178/1989, de 29 de septiembre.

## **1990**

Resolución de 5 de marzo (BOE de 9 de marzo).

Resolución de 30 de marzo (BOE de 7 de abril).

Ley 8/1990, de 25 de julio (BOE de 27 de julio).

### **1991**

Resolución de 27 de febrero (BOE de 2 de marzo).

Ley 5/1991, de 28 de febrero (BOE de 1 de marzo).

Ley 23/1991, de 15 de octubre (BOE de 17 de octubre)

### **1992**

Ley 1/1992, de 10 de febrero (BOE de 11 de febrero).

Resolución de 2 de marzo (BOE de 12 de marzo).

Real Decreto 1147/1992, de 25 de septiembre (BOE de 30 de octubre).

Ley 10/1992, de 30 de abril (BOE de 5 de mayo).

Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (BOE de 30 de junio y 24 de julio).

### **1993**

Resolución de 15 de enero de 1993 (BOE de 27 de enero).

Real Decreto 378/1993, de 12 de marzo (BOE de 30 de marzo).

### **1994**

Ley 22/1994, de 6 de julio (BOE de 7 de julio).

Ley 29/1994, de 24 de noviembre (BOE de 25 de noviembre).

Ley 37/1994, de 27 de diciembre (BOE de 28 de diciembre).

Ley 38/1994, de 30 de diciembre (BOE de 31 de diciembre).

### **1995**

Resolución de 24 de marzo (BOE de 1 de abril).

Ley 19/1995, de 4 de julio (BOE de 5 de julio).

Orden de 13 de diciembre (BOE de 19 de diciembre).

Real Decreto-Ley 12/1995, de 28 de diciembre (BOE de 30 de diciembre).

### **1996**

Real Decreto 204/1996, de 9 de febrero (BOE de 10 de febrero).

Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero (BOE de 14 de marzo).

Resolución de 6 de marzo (BOE de 27 de marzo).

Real Decreto Ley 5/1996, de 7 de junio (BOE de 8 de junio).

Real Decreto 2484/1996, de 5 de diciembre (BOE de 21 de enero de 1997).

Orden de 26 de diciembre (BOE de 1 de enero de 1997).

### **1997**

Resolución de 11 de marzo (BOE de 21 de marzo).

Ley 7/1997, de 14 de abril (BOE de 15 de abril).

Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (BOE de 23 de julio).

Real Decreto 1153/1997, de 11 de julio (BOE de 1 de agosto).

### **1998**

Resolución de 3 de marzo (BOE de 14 de marzo).

Ley 6/1998, de 13 de abril (BOE de 14 de abril).



### **3.2.4.- De las Comunidades Autónomas**

#### **Aragón**

Ley 2/1996, de 14 de mayo (BOA de 22 de mayo).

#### **Asturias**

Ley 3/1997, de 24 de noviembre (BOE de 2 de enero de 1998).

#### **Cantabria**

Ley 3/1998, de 2 de marzo (BOE de 4 de marzo).

#### **Castilla-La Mancha**

Ley 1/1996, de 27 de junio (DOCLM de 28 de junio).

#### **Castilla-León**

Ley 1/1995, de 6 de abril (BOCL de 12 de abril).

#### **Cataluña**

Ley 17/1993, de 28 de diciembre (DOGC de 14 de enero de 1994).

#### **Galicia**

Ley 4/1984, de 4 de mayo (DOG de 22 de junio).

Ley 2/1986, de 10 de diciembre de 1986 (DOG de 15 de diciembre).

Ley 3/1993, de 16 de abril (DOG de 22 de abril).

Ley 2/1994, de 18 de julio (DOG de 1 de agosto).

Ley 4/1995, de 24 de mayo (DOG de 6 de junio).

#### **La Rioja**

Ley 4/1997, de 27 de mayo (BOE de 11 de junio).

#### **Murcia**

Ley 10/1997, de 18 de noviembre (BOE de 6 de marzo de 1998).

#### **País Vasco**

Decreto 94/1983, de 25 de abril (BOPV de 25 de mayo).

Ley 8/1987, de 20 de noviembre (BOPV de 10 de diciembre).

Ley 9/1989, de 17 de noviembre, (BOPV de 5 de diciembre).

Ley 6/1990, de 15 de julio (BOPV de 6 de julio).

Ley 3/1992, de 1 de julio (BOPV de 7 de agosto de 1992).

Decreto 230/1992, de 28 de julio (BOPV de 2 de septiembre).

Decreto 168/1997, de 8 de julio (BOPV de 21 de julio y de 2 de septiembre).

#### **GUIPUZCOA**

Norma Foral 18/1987, de 30 de diciembre (BOG de 31 de diciembre).

Norma Foral 12/1989, de 5 de julio (BOG de 10 de julio).

Decreto Foral 57/1989, de 28 de noviembre (BOG de 5 de febrero de 1990).

Norma Foral 3/1990, de 11 de enero (BOG 22 de enero).

Decreto Foral 6/1990, de 20 de febrero (BOG de 28 de febrero)  
Decreto Foral 32/1990, de 15 de mayo (BOG de 30 de mayo).  
Norma Foral 16/1990, de 21 de diciembre (BOG de 27 de diciembre).  
Norma Foral 7/1991, de 5 de abril (BOG de 15 de abril).  
Norma Foral 12/1991, de 20 de diciembre (BOG de 27 de diciembre)  
Decreto Foral 4/1993, de 2 de febrero (BOG de 24 de febrero).  
Decreto Foral 3/1994, de 1 de febrero (BOG de 14 de febrero).  
Decreto Foral 5/1995, de 31 de enero (BOG de 9 de febrero).  
Decreto Foral 109/1995, de 21 de noviembre (BOG de 4 de diciembre).  
Decreto Foral 7/1996, de 20 de febrero (BOG de 29 de febrero).  
Norma Foral 13/1996, de 23 de diciembre (BOG de 31 de diciembre).

### **Valencia**

Ley 6/1986, de 15 de diciembre de 1986 (DOGV de 18 de diciembre).

### **3.2.5.- De la Unión Europea**

Reglamento (CEE) 1.096/1988, de 25 de abril (DOCE de 29 de abril, L 110).  
Reglamento (CEE) 2.328/1991, de 15 de julio (DOCE de 6 de agosto, L 218).  
Reglamento (CEE) 950/1997, de 20 de mayo (DOCE de 2 de junio, L 142).

## **RELACION DE SENTENCIAS CITADAS**

### **Tribunal de Garantías**

Sentencia del Tribunal de Garantías de la II República de 8 de junio de 1934 (G. de M. de 12 de junio).

### **Tribunal Constitucional**

STC 11/1981, de 8 de abril (BOE de 25 de abril).  
STC 8/1982, de 4 de marzo (BOE de 22 de marzo).  
STC 111/1983, de 2 de diciembre (BOE de 14 de diciembre).  
STC 119/1983, de 14 de diciembre (BOE de 11 de enero de 1984).  
STC 59/1984, de 10 de mayo (BOE de 29 de mayo).  
STC 166/1986, de 19 de diciembre (BOE de 3 de enero de 1987).  
STC 37/1987, de 26 de marzo (BOE de 14 de abril).  
STC 132/1989, de 18 de julio (BOE de 10 de agosto).  
STC 187/1990, de 26 de noviembre (BOE de 10 de enero).  
STC 6/1992, de 16 de enero (BOE de 13 de febrero).  
STC 121/1992, de 28 de septiembre (BOE de 29 de octubre).  
STC 182/1992, de 16 de noviembre (BOE de 18 de diciembre).  
STC 88/1993, de 12 de marzo (BOE de 15 de abril).  
STC 156/1993, de 26 de mayo (BOE de 28 de mayo).  
STC 344/1993, de 22 de noviembre (BOE de 29 de diciembre).  
STC 89/1994, de 17 de marzo (BOE de 14 de abril).  
STC 249/1994, de 19 de septiembre (BOE de 21 de octubre).

STC 61/1997, de 20 de marzo (BOE de 25 de abril).  
STC 158/1997, de 2 de octubre (BOE de 30 de octubre).

## **Tribunal Supremo**

### **1859**

STS de 19 de diciembre (JC, t. 5, nº 66).

### **1866**

STS de 28 de abril (JC, t. 13, nº 172).

### **1896**

STS de 28 de diciembre (JC, t. 80, nº 208).

### **1897**

STS de 30 de junio (JC, t. 81, nº 281).

### **1899**

STS de 23 de noviembre (JC, t. 88, nº 81).

### **1902**

STS de 12 de marzo (JC, t. 93, nº 75 y 76).

### **1903**

STS de 8 de julio (JC, t. 96, nº 19).

### **1905**

STS de 10 de marzo (JC, t. 100, nº 93).  
STS de 14 de diciembre (JC, t. 102, nº 143).

### **1907**

STS de 8 de febrero (JC, t. 106, nº 47).

### **1908**

STS de 11 de febrero (JC, t. 110, nº 48).

### **1909**

STS de 1 de junio (JC, t. 115, nº 56).

### **1913**

STS de 25 de enero (JC, t. 126).  
STS de 9 de junio (JC, t. 127, nº 106).

### **1915**

STS de 16 de junio (JC, t. 133, nº 116).

**1916**

STS de 25 de abril (JC, t. 136, nº 45).

**1924**

STS de 15 de octubre (JC, t. 164, nº 26).

**1927**

STS de 2 de junio (JC, 1927/3, nº 92).

STS de 24 de junio (JC, 1927/3, nº 179).

STS de 1 de diciembre (JC, t. 179, nº 9).

**1928**

STS de 12 de junio (JC, t. 184, nº 32).

**1935**

STS de 10 de julio (RAJ 1459).

**1936**

STS de 2 de junio (RAJ 1307).

**1939**

STS de 14 de septiembre (RAJ 295).

**1940**

STS de 24 de mayo (RAJ 477).

**1941**

STS de 24 de abril (RAJ 509).

STS de 27 de mayo (RAJ 679).

STS de 26 de junio (RAJ 759).

STS de 2 de diciembre (RAJ 1402).

**1942**

STS de 18 de abril (RAJ 560).

**1943**

STS de 5 de febrero (RAJ 233).

STS de 5 de octubre (RAJ 1207).

STS de 10 de diciembre (RAJ 1458).

**1944**

STS de 19 de enero (RAJ 185).

STS de 3 de marzo (RAJ 455).

STS de 8 de mayo (RAJ 664).

**1945**

STS de 8 de enero (RAJ 176).

STS de 16 de enero (RAJ 337).

STS de 25 de enero (RAJ 180).  
STS de 5 de febrero (RAJ 502).  
STS de 9 de marzo (RAJ 623).  
STS de 17 de marzo (RAJ 508).  
STS de 27 de marzo (RAJ 625).  
STS de 3 de abril (RAJ 812).  
STS de 11 de diciembre (RAJ 1458).  
STS de 14 de diciembre (RAJ 1459).

#### **1946**

STS de 28 de enero (RAJ 204).  
STS de 19 de noviembre (RAJ 1368).  
STS de 28 de noviembre (RAJ 1445).  
STS de 14 de diciembre (RAJ 1947).  
STS de 16 de diciembre (RAJ 189/1947).

#### **1947**

STS de 31 de enero (RAJ 285).  
STS de 1 de mayo (RAJ 1008).  
STS de 25 de abril (RAJ 733).  
STS de 27 de octubre (RAJ 1315).  
STS de 6 de noviembre (RAJ 1216).  
STS de 10 de diciembre (RAJ 399/1948).  
STS de 29 de diciembre (RAJ 402/1948).

#### **1948**

STS de 29 de enero (RAJ 407).  
STS de 17 de abril (RAJ 631).  
STS de 28 de mayo (RAJ 917).  
STS de 21 de junio (RAJ 1074).

#### **1949**

STS de 5 de abril (RAJ 558).  
STS de 25 de abril (RAJ 568).

#### **1950**

STS de 27 de febrero (RAJ 366).  
STS de 28 de marzo (RAJ 676).  
STS de 22 de mayo (RAJ 1033).  
STS de 30 de junio (RAJ 1216).  
STS de 10 de octubre (RAJ 1849).  
STS de 26 de octubre (RAJ 1574).  
STS de 11 de noviembre (RAJ 1594).

#### **1951**

STS de 31 de marzo (RAJ 982).  
STS de 19 de mayo (RAJ 1618).  
STS de 8 de junio (RAJ 1865).

STS de 14 de junio (RAJ 1657).  
STS de 7 de diciembre (RAJ 2586).  
STS de 31 de diciembre (RAJ 2716).

#### **1952**

STS de 12 de abril (RAJ 1.270).  
STS de 28 de abril (RAJ 760).  
STS de 19 de mayo (RAJ 1231).  
STS de 26 de mayo (RAJ 1276).  
STS de 8 de octubre (RAJ 1.875).

#### **1953**

STS de 23 de enero (RAJ 279).  
STS de 14 de febrero (RAJ 1617).  
STS de 30 de abril (RAJ 1299).  
STS de 2 de mayo (RAJ 1627).  
STS de 9 de mayo (RAJ 1962).  
STS de 6 de junio (RAJ 1947).  
STS de 12 de junio (RAJ 1949).  
STS de 2 de octubre (RAJ 2486).  
STS de 15 de octubre (RAJ 2490).  
STS de 9 de diciembre (RAJ 3115).

#### **1954**

STS de 9 de marzo (RAJ 667).  
STS de 10 de junio (RAJ 1869).  
STS de 9 de junio (RAJ 1.543).  
STS de 8 de noviembre (RAJ 2642).  
STS de 3 de diciembre (RAJ 3158).  
STS de 9 de diciembre (RAJ 2849).

#### **1955**

STS de 3 de febrero (RAJ 319).  
STS de 5 de febrero (RAJ 337).  
STS de 29 de abril (RAJ 1459).  
STS de 30 de junio (RAJ 2201).  
STS de 24 de noviembre (RAJ 3411).  
STS de 9 de diciembre (RAJ 3415).

#### **1956**

STS de 1 de marzo (RAJ 1369).  
STS de 16 de mayo (RAJ 2422).  
STS de 22 de junio (RAJ 2675).  
STS de 26 de junio (RAJ 2504).  
STS de 14 de noviembre (RAJ 3817).  
STS de 26 de noviembre (RAJ 3797).

#### **1957**

STS de 22 de febrero (RAJ 676).

STS de 26 de junio (RAJ 2489).  
STS de 21 de diciembre (RAJ 1958).

### **1958**

STS de 21 de febrero (RAJ 1034).  
STS de 8 de mayo (RAJ 1584).  
STS de 14 de mayo (RAJ 1965 y 2427).  
STS de 24 de junio (RAJ 2708).  
STS de 8 de noviembre (RAJ 2335).  
STS de 29 de noviembre (RAJ 3808).

### **1959**

STS de 18 de marzo (RAJ 1514).  
STS de 6 de julio (RAJ 3014).  
STS de 10 de octubre (RAJ 3850).

### **1960**

STS de 20 de febrero (RAJ 919).  
STS de 4 de marzo (RAJ 1229).  
STS de 14 de marzo (RAJ 1133).  
STS de 31 de mayo (RAJ 2496).  
STS de 30 de junio (RAJ 2502).  
STS de 2 de noviembre (RAJ 3322).

### **1961**

STS de 15 de noviembre (RAJ 4091).

### **1962**

STS de 20 de enero (RAJ 232).  
STS de 10 de marzo (RAJ 1233).  
STS de 6 de julio (RAJ 2984).  
STS de 18 de octubre (RAJ 3825).

### **1963**

STS de 31 de enero (RAJ 174).  
STS de 12 de febrero (RAJ 1663).  
STS de 26 de febrero (RAJ 841).  
STS de 6 de marzo (RAJ 1391).  
STS de 22 de mayo (RAJ 3587).  
STS de 5 de junio (RAJ 3593).  
STS de 26 de junio (RAJ 3495).  
STS de 26 de noviembre (RAJ 4963).

### **1965**

STS de 1 de junio (RAJ 3218).  
STS de 2 de junio (RAJ 3433).  
STS de 25 de noviembre (RAJ 5689).

**1966**

STS de 5 de noviembre (RAJ 4854).  
STS de 5 de diciembre (RAJ 4854).

**1967**

STS de 16 de febrero (RAJ 731).

**1968**

STS de 15 de marzo (RAJ 1590).

**1969**

STS de 29 de marzo (RAJ 1837).  
STS de 22 de mayo (RAJ 2686).

**1971**

STS de 21 de diciembre (RAJ 5325).

**1972**

STS de 12 de febrero (RAJ 631).  
STS de 16 de noviembre (RAJ 4354).

**1973**

STS de 25 de marzo (RAJ 2203).

**1974**

STS de 20 de noviembre (RAJ 4372).

**1977**

STS de 4 de noviembre (RAJ 4556).

**1978**

STS de 14 de marzo (RAJ 957).  
STS de 14 de octubre (RAJ 3075).

**1979**

STS de 16 de noviembre (RAJ 3650).  
STS de 17 de noviembre (RAJ 4265).  
STS de 22 de noviembre (RAJ 4268).

**1980**

STS de 14 de abril (RAJ 1416).  
STS de 13 de junio (RAJ 2406).  
STS de 5 de julio (RAJ 2928).

**1981**

STS de 26 de enero (RAJ 113).  
STS de 27 de enero (RAJ 40).  
STS de 20 de mayo (RAJ 2083).  
STS de 2 de noviembre (RAJ 4413).



STS de 22 de diciembre (RAJ 5347).

### **1982**

STS de 10 de marzo (RAJ 1297).  
STS de 19 de octubre (RAJ 5561).  
STS de 25 de octubre (RAJ 6430).

### **1983**

STS de 22 de marzo (RAJ 1572).  
STS de 31 de octubre (RAJ 5852).  
STS de 17 de noviembre (RAJ 6484).

### **1984**

STS de 27 de abril (RAJ 1973).  
STS de 12 de junio (RAJ 3232).  
STS de 3 de julio (RAJ 3791).  
STS de 12 de julio (RAJ 3944).  
STS de 13 de julio (RAJ 3946).  
STS de 15 de octubre (RAJ 4865).  
STS de 17 de octubre (RAJ 4893).  
STS de 12 de noviembre (RAJ 5549).

### **1985**

STS de 14 de marzo (RAJ 1161).  
STS de 25 de abril (RAJ 1812).  
STS de 3 de junio (RAJ 3092).  
STS de 21 de junio (RAJ 3304).  
STS de 22 de octubre (RAJ 4962).  
STS de 19 de diciembre (RAJ 6601).  
STS de 20 de diciembre (RAJ 6610).  
STS de 30 de diciembre (RAJ 6619).  
STS de 30 de diciembre (RAJ 6623).

### **1986**

STS de 17 de enero (RAJ 102).  
STS de 30 de enero (RAJ 340).  
STS de 10 de marzo (RAJ 1173).  
STS de 7 de abril (RAJ 1842).  
STS de 19 de mayo (RAJ 2732).  
STS de 23 de mayo (RAJ 2819).  
STS de 10 de junio (RAJ 3383).  
STS de 12 de junio (RAJ 4504).  
STS de 19 de junio (RAJ 3577).  
STS de 27 de junio (RAJ 3799).  
STS de 12 de julio (RAJ 4503).  
STS de 31 de octubre (RAJ 6022).  
STS de 5 de noviembre (RAJ 6209).

STS de 5 de diciembre (RAJ 7221).

### **1987**

STS de 7 de abril (RAJ 2498).  
STS de 30 de abril (RAJ 4548).  
STS de 7 de julio (RAJ 5183).  
STS de 18 de septiembre (RAJ 7726).  
STS de 24 de noviembre (RAJ 9304).  
STS de 11 de diciembre (RAJ 9420).  
STS de 16 de diciembre (RAJ 9510).

### **1988**

STS de 28 de enero (RAJ 153).  
STS de 29 de enero (RAJ 492).  
STS de 20 de abril (RAJ 2669).  
STS de 27 de abril (AC, 1988-2, nº 662).  
STS de 3 de junio (RAJ 4740).  
STS de 23 de junio (RAJ 5130).  
STS de 15 de julio (RAJ 5715).  
STS de 18 de julio (RAJ 5913).  
STS de 20 de septiembre (RAJ 6843).  
STS de 10 de octubre (RAJ 7402).  
STS de 30 de noviembre (RAJ 8725).

### **1989**

STS de 20 de febrero (RAJ 1211).  
STS de 17 de marzo (RAJ 2158).  
STS de 28 de abril (RAJ 3273).  
STS de 6 de junio (RAJ 4507).  
STS de 6 de julio (RAJ 5405).  
STS de 12 de julio (RAJ 5602).  
STS de 20 de julio (RAJ 5769).  
STS de 11 de octubre (RAJ 6907).  
STS de 17 de octubre (RAJ 6929).  
STS de 27 de octubre (RAJ 6967).  
STS de 23 de diciembre (RAJ 8871).

### **1990**

STS de 5 de febrero (RAJ 659).  
STS de 15 de febrero (RAJ 688).  
STS de 28 de marzo (RAJ 1737).  
STS de 5 de junio (RAJ 4736).  
STS de 9 de junio (RAJ 4749).  
STS de 19 de junio (RAJ 4856).  
STS de 18 de julio (RAJ 5947).  
STS de 8 de octubre (RAJ 7587).  
STS de 31 de octubre (RAJ 8275).

### **1991**

STS de 18 de enero (RAJ 302).  
STS de 29 de enero (RAJ 346).  
STS de 23 de febrero (RAJ 1591).  
STS de 30 de abril (RAJ 3117).  
STS de 6 de mayo (RAJ 3566).  
STS de 1 de junio (RAJ 4405).  
STS de 26 de junio (RAJ 4626).  
STS de 23 de julio (RAJ 5415).  
STS de 30 de septiembre (RAJ 6077).  
STS de 8 de octubre (RAJ 6895).  
STS de 15 de octubre (RAJ 7451).  
STS de 11 de noviembre (RAJ 6912).  
STS de 14 de noviembre (RAJ 8114).  
STS de 23 de diciembre (RAJ 9480).

### **1992**

STS de 6 de febrero (RAJ 835).  
STS de 20 de febrero (RAJ 1221).  
STS de 26 de febrero (RAJ 1245).  
STS de 9 de marzo (RAJ 2010).  
STS de 16 de marzo (RAJ 2186).  
STS de 27 de marzo (RAJ 2333).  
STS de 4 de abril (RAJ 2939).  
STS de 10 de abril (RAJ 2991).  
STS de 29 de abril (RAJ 4471).  
STS de 1 de junio (RAJ 4979).  
STS de 2 de junio (RAJ 4984).  
STS de 10 de junio (RAJ 5120).  
STS de 16 de junio (RAJ 5316).  
STS de 3 de julio (RAJ 6045).  
STS de 6 de julio (RAJ 6185).  
STS de 16 de julio (RAJ 6615).  
STS de 29 de septiembre (RAJ 7423).  
STS de 13 de noviembre (RAJ 9401).  
STS de 2 de diciembre (RAJ 10249).  
STS de 14 de diciembre (RAJ 10403).

### **1993**

STS de 27 de enero (RAJ 7325/1995).  
STS de 2 de febrero (RAJ 791).  
STS de 4 de febrero (RAJ 823).  
STS de 20 de febrero (RAJ 1002).  
STS de 6 de abril (RAJ 2793).  
STS de 7 de abril (RAJ 2799).  
STS de 4 de mayo (RAJ 3404).  
STS de 5 de mayo (RAJ 3443).  
STS de 28 de mayo (RAJ 4084).  
STS de 11 de junio (RAJ 5408).

STS de 21 de junio (RAJ 4691).  
STS de 23 de julio (RAJ 6319).  
STS de 27 de julio (RAJ 6319).  
STS de 29 de julio (RAJ 6496).  
STS de 22 de septiembre (RAJ 6654).  
STS de 11 de octubre (RAJ 7510).  
STS de 13 de octubre (RAJ 7516).  
STS de 29 de noviembre (RAJ 9182).  
STS de 13 de diciembre (RAJ 9610).  
STS de 16 de diciembre (RAJ 9995).  
STS de 18 de diciembre (RAJ 9999).  
STS de 20 de diciembre (RAJ 10092).  
STS de 21 de diciembre (RAJ 10098).

#### **1994**

STS de 28 de enero (RAJ 573).  
STS de 26 de febrero (RAJ 1201).  
STS de 28 de abril (RAJ 2974).  
STS de 30 de mayo (RAJ 3765).  
STS de 19 de julio (RAJ 6571).  
STS de 7 de octubre (RAJ 7468).  
STS de 4 de noviembre (RAJ 8371).  
STS de 18 de noviembre (RAJ 8845).  
STS de 22 de noviembre (RAJ 8544).  
STS de 25 de noviembre (RAJ 8948).  
STS de 30 de noviembre (RAJ 8640).  
STS de 30 de noviembre (RAJ 9167).

#### **1995**

STS de 9 de febrero (RAJ 1633).  
STS de 10 de febrero (RAJ 1047).  
STS de 17 de febrero (RAJ 879).  
STS de 23 de febrero (RAJ 1108).  
STS de 24 de febrero (RAJ 2774).  
STS de 1 de junio (RAJ 4588).  
STS de 27 de junio (RAJ 5308).  
STS de 7 de julio (RAJ 5551).  
STS de 11 de julio (RAJ 5960).  
STS de 17 de julio (RAJ 5588).  
STS de 22 de julio (RAJ 6196).  
STS de 8 de octubre (RAJ 2929).  
Auto del TS de 12 de diciembre de 1995 (RAJ 10006).  
STS de 5 de diciembre (RAJ 9266).  
STS de 19 de diciembre (RAJ 9151).

#### **1996**

STS de 18 de enero (RAJ 246).  
STS de 22 de febrero (RAJ 1585).  
STS de 21 de marzo (RAJ 2368).

STS de 25 de marzo (RAJ 2443).  
STS de 11 de abril (RAJ 2916).  
STS de 9 de mayo (RAJ 3869).  
STS de 10 de mayo (RAJ 3873).  
STS de 13 de mayo (RAJ 3904).  
STS de 31 de mayo (RAJ 3865).  
STS de 28 de junio (RAJ 5365).  
STS de 20 de julio (RAJ 5895).  
STS de 27 de julio (RAJ 6056).  
STS de 31 de julio (RAJ 6081).  
STS de 31 de octubre (RAJ 7725).  
STS de 11 de noviembre (RAJ 8148).  
STS de 12 de diciembre (RAJ 8969).  
STS de 30 de diciembre (RAJ 9393).

### **1997**

STS de 23 de enero (RAJ 120).  
STS de 29 de enero (RAJ 158).  
STS de 12 de febrero (RAJ 670).  
STS de 14 de febrero (RAJ 706).  
STS de 21 de febrero (RAJ 1158).  
STS de 14 de marzo (RAJ 1936).  
STS de 21 de marzo (RAJ 2185).  
STS de 24 de marzo (RAJ 1989).  
STS de 31 de marzo (RAJ 2540).  
STS de 17 de abril (RAJ 2913).  
STS de 16 de mayo (RAJ 3849).  
STS de 26 de junio (RAJ 5150 y 5213).  
STS de 26 de septiembre (RAJ 6709).  
STS de 1 de octubre (RAJ 6962).  
STS de 27 de junio (RAJ 5400).  
STS de 3 de julio (RAJ 5478).  
STS de 4 de octubre (RAJ 7100).  
STS de 23 de octubre (RAJ 7180).  
STS de 24 de octubre (RAJ 7183).  
STS de 30 de octubre (RAJ 7620).  
STS de 3 de noviembre (RAJ 7931).  
STS de 4 de noviembre (RAJ 7929).  
STS de 7 de noviembre (RAJ 7935).  
STS de 11 de noviembre (RAJ 7869).  
STS de 2 de diciembre (RAJ 8696).  
STS de 10 de diciembre (RAJ 8969).  
STS de 15 de diciembre (RAJ 8776).

## **Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado**

RDGRN de 20 de noviembre de 1900 (JC, t. 90, nº 140).  
RDGRN de 30 de noviembre de 1900 (JC, t. 90, nº 156).  
RDGRN de 12 de marzo de 1902 (JC, t. 93, nº 76).  
RDGRN de 23 de octubre de 1903 (JC t. 96, nº 84).  
RDGRN de 4 de diciembre de 1905 (JC, t. 102, nº 136).  
RDGRN de 29 de mayo de 1906 (JC, t. 104, nº 66).  
RDGRN de 26 de abril de 1907 (JC, t. 107, nº 34).  
RDGRN de 29 de mayo de 1907 (JC, t. 107, nº 78).  
RDGRN de 9 de marzo de 1911 (JC t. 120, nº 100).  
RDGRN de 29 de mayo de 1917 (JC, t. 140, nº 78).  
RDGRN de 9 de marzo de 1921 (JC, t. 152, nº 80).  
RDGRN de 3 de octubre de 1924 (JC, t. 164, nº 11).  
RDGRN de 23 de julio de 1925 (JC, t. 167, nº 93).  
RDGRN de 27 de enero de 1928 (JC, 1928/1, nº 124).  
RDGRN de 15 de junio 1929 (JC, 1929/3, nº 147).  
RDGRN de 29 de octubre de 1947 (BOE de 1 de junio de 1948).  
RDGRN de 23 de octubre de 1987 (BOE de 18 de noviembre).  
RDGRN de 26 de octubre de 1987 (BOE de 21 de noviembre).