

CONSIDERACIONES EN TORNO AL ARTICULO 74 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS DE 31 DE DICIEMBRE DE 1980

SUMARIO.—I. *Introducción.*—II. *El principio emptio tollit locatum en el Código Civil.*—III. *El principio emptio non tollit locatum en la legislación especial anterior a la Ley de 1980.*—IV. *Análisis del artículo 74 de la L. A. R. de 1980.*—V. *Conclusión.*

I. INTRODUCCIÓN

La reciente aparición de la Ley de Arrendamientos Rústicos (en adelante L. A. R.) da pie a estudiar un problema que ha sido muy discutido: la trascendencia del principio *emptio tollit locatum* («venta quita renta»). El artículo 74 de la L. A. R. dice que el adquirente de la finca, aun cuando estuviese amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador. Para poder comprender este artículo hemos de estudiar sus antecedentes legislativos y hacer referencia a diversos aspectos que se suscitan, como son el problema de la naturaleza del derecho concedido al arrendatario rústico, la forma en este tipo de arrendamientos, su inscripción registral, etc.

Podremos así sacar consecuencias sobre la significación que en la nueva L. A. R. tiene la no vigencia de la regla romana *emptio tollit locatum*.



II. EL PRINCIPIO *emptio tollit locatum* EN EL CÓDIGO CIVIL

El artículo 1.571, párrafo primero, del Código dice: «El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria».

La génesis de este precepto hay que buscarla en derecho romano. La ley 4, 65, 9 del Código de Justiniano parece el antecedente más remoto de este artículo. Esta famosa ley *Emptorem* declaraba que el comprador no venía obligado a conservar el colono a quien el dueño anterior le dio el predio en arrendamiento, a menos que se hubiese comprado con esta condición, porque entonces, aunque se hubiese comprado sin escritura, estaba obligado por la acción de buena fe a guardar lo acordado¹. Esta ley vino a resolver multitud de vacilaciones porque la legislación precedente romana procuraba siempre que al colono se le asegurase el disfrute del predio aunque hubiere venta². Incluso por la vía del Pretor, como dice D'Ors, se remediaba esta debilidad del arrendamiento, por ejemplo, exigiendo una caución de respetar lo contratado por el marido sobre un fundo dotal cuando lo reclama la mujer como legataria de la dote³.

Las Partidas recogieron el principio romano *emptio tollit locatum*; así, la p. 5, 8, 19 dice: «Si el señor della la vendiese antes que el plazo sea cumplido, aquel que la del comprare, bien quede echar della al que la tiene alugada». Este principio tenía dos excepciones: si se pactó con el vendedor que se cumpliría el arriendo, y si estuviese arrendada para toda la vida del vendedor o para siempre⁴.

¹ Código de Justiniano, 4, 65, 9: «Al comprador del fundo no le es preciso seguir con el colono, al cual había arrendado antes el propietario, salvo que comprara con aquella condición. Ahora bien, si se probare que hubiese consentido en algún punto, con el fin de que siga en el mismo arrendamiento, aunque no fuese por escrito, queda obligado a seguirlo de acuerdo con la buena fe.» Sobre estas cuestiones, vid. SCAEVOLA, Q. M.: *Código Civil concordado y comentado*, 24-1 (1952), 643 s.

² Digesto, 19, 2, 25, 1: «El arrendador de un fundo o de una habitación, si por algún motivo vende el fundo o la casa, debe precaverse de que sea permitido al colono disfrutar y al inquilino habitar en las mismas condiciones, por parte del comprador; si no, el arrendatario impedido podrá demandarle por la acción de arrendamiento.»

³ D'ORS, A.: *Derecho Privado Romano*, 4.ª edición revisada (1981), 564.

⁴ Partida 5, 8, 19: «... Pero dos casos son, en que el arrendador de la cosa arrendada, podría ser echado della, maquer se vendiese. El primero es, si fizo pleyto con el vendedor quando gela vendio, que non le pudiesse echar della al que la touiesse logada, fasta que el tiempo fuesse cumplido, a que la logo. El segundo es,



Esta regla «venta quita renta» es incontrovertible en España hasta principios del siglo XIX; concretamente hasta la Ley de 8 de junio de 1813 sobre arrendamientos rústicos, que siguiendo lo dispuesto en el Código de Napoleón dice en su artículo 5.º: durante el tiempo estipulado se observarán religiosamente los arrendamientos y el dueño, aun con el pretexto de necesitar la finca para sí mismo, no podrá despedir al arrendatario sino en el caso de no pagar las rentas, tratar mal la finca o faltar a las condiciones estipuladas. Sin embargo, la Ley de 9 de abril de 1842 referida a los arrendamientos urbanos seguía el mismo criterio que las Partidas. Había una dualidad de tratamientos, pues mientras en los arrendamientos rústicos se exigía el respeto a la duración del arrendamiento, en los arrendamientos urbanos había un sometimiento a la voluntad del comprador.

El Proyecto de 1851, en su artículo 1.502, decía: aunque se enajene la finca, subsistirá el arrendamiento durante el plazo convenido, siempre que conste por escritura pública, o que su fecha sea legalmente cierta, a no ser que se hubiere estipulado lo contrario.

Este artículo se hacía eco de lo dispuesto en la Ley de 1813, que había sido restablecida por la Ley de 6 de septiembre de 1836, y sobre todo por el Código de Napoleón. García Goyena, comentando el por qué del artículo 1.502, decía: ¿pero no es un principio de equidad y jurisprudencia universal que nadie puede transmitir a otro más derecho del que él mismo tiene? El arrendador que por escritura pública o de fecha legalmente cierta ha desistido por tiempo convenido del uso y goce de una cosa, que ha prometido asegurar este uso o goce al arrendatario y cuya obligación consiste efectivamente en hacerlo gozar, ¿puede aún vender o legar la propiedad, libre de esta obligación? El interés del Estado, sigue diciendo Goyena, más que en el cambio frecuente de la propiedad consiste en el buen cultivo, en las grandes empresas, y para esto son muy útiles los largos arriendos, y la seguridad de gozarlos. Nadie hará en cosa ajena grandes anticipaciones sin la seguridad de reembolsarse de ellas con ventaja ⁵.

Los códigos extranjeros están en su mayoría en contra del principio *emptio tollit locatum*. El Código francés, en su artículo 1.751, es contrario al principio antes mencionado, igualmente que el italiano de 1865,

quando el vendedor la ouiesse logada, para en toda su vida de aquel a quien la logara, o para siempre, también del, como de sus gerederos.»

⁵ GARCÍA GOYENA, F.: *Concordancias del Código Civil Español*, 3 (1852), 464.



el belga y algunos iberoamericanos⁶. El BGB, en el párrafo 571, recoge el principio encarnado en el aforismo «Kauf bricht nicht Miete», o sea, el contrario, al principio «venta quita renta»⁷.

Sánchez Román entiende que en el 1571 se regula el conflicto de derechos entre los otorgados al arrendatario por un contrato y los de dominio que la enajenación produjo en la cosa arrendada a favor del adquirente. A este conflicto debe prevalecer el derecho real del nuevo dueño que mira sólo a la cosa y únicamente en su contemplación se desenvuelve⁸.

Sánchez Román conduce el problema a la determinación de la naturaleza de los derechos confluyentes, es decir, a saber si predomina un derecho real sobre uno de naturaleza personal, o bien, si pensamos que el arrendamiento es un derecho real, a saber cuál de los derechos reales en litigio prevalece. Nuestro análisis no lo podemos reducir al estudio de la naturaleza jurídica del derecho arrendaticio, cuestión suficientemente estudiada. No defenderemos el arrendamiento como derecho real⁹, ni como derecho de crédito, posición mayoritaria¹⁰. En mi opinión, Fubini centra muy bien el problema, ya que opina que las dudas surgidas en esta cuestión se relacionan con la condición económica en la que se encuentra el arrendatario. Por este motivo, sigue diciendo, asistimos a una campaña a favor de una tesis, según la cual hay que atribuir mayor importancia a la actividad económica del que contribuye con su propio trabajo al disfrute de la tierra o, en general, a la productividad de las cosas¹¹. Este argumento ha sido el que ha servido para dar entrada en la legislación especial al principio *emptio non tollit locatum*.

⁶ Art. 1.743 del *Código Francés*: «Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier, le colon partiaire ou le locataire que a un bail autentique ou dont la date est certaine. Il peut, toutefois, expulser le locataire de biens non ruraux s'il s'est réservé ce droit par le contrat de bail.»

⁷ *Código Civil Alemán* (BGB), trad. por Melón Infante, C. (1955), 117, párrafo 571: «Si la finca arrendada, después de la cesión del arrendatario, es enajenada por el arrendador a un tercero, el adquirente se subroga en la posición del arrendador en los derechos y obligaciones derivadas de la relación arrendaticia mientras la duración de su propiedad.»

⁸ SÁNCHEZ ROMÁN, F.: *Estudios de Derecho Civil*, 2.ª ed., 4 (1899), 770.

⁹ VALLET DE GOYTISOLO, J.: *Hipoteca del derecho arrendaticio* (1951), 11.

¹⁰ CASTÁN, J.: *Derecho Civil Español, Común y Foral*, 4, 10.ª ed. revisada por Ferrandis Vilella, J. (1977), 296. Cossío, A.; RUBIO, C.: *Arrendamientos urbanos* (1949), 359.

¹¹ FUBINI, R.: *El contrato de arrendamiento de cosas*, 1, 1.ª ed., trad. Sánchez, R. (1930), 51.



Ya hemos dicho que el 1.571 admite la terminación del arrendamiento a instancias del nuevo comprador. Es, pues, una causa más de desahucio que hay que añadir a las establecidas por el artículo 1.569 del Código Civil. Esta causa admite algunas excepciones que son el pacto en contrario, lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y la contenida en el artículo 1.572, es decir, que el comprador con pacto de retraer no puede usar la facultad de desahuciar al arrendatario hasta que haya concluido el plazo para usar del retracto¹². Respecto al pacto en contrario entre arrendador y arrendatario, Amorós Guardiola duda de su eficacia a la hora de hacer opinable el arrendamiento a tercero, si no se inscribe en el Registro. La publicidad es el elemento técnico necesario para que un derecho sea oponible¹³. Hay que tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 1.549 en que, con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad. El comprador de la finca arrendada puede desconocer el arrendamiento anterior que frente a él carecerá de eficacia. Para que el arriendo le sea oponible precisa de algo más, la publicidad registral, derivada del plazo concertado o de las rentas anticipadas o bien del pacto expreso de subsistencia.

El precepto del 1.571 se refiere más que a un pacto en sí al que establezcan entre sí, arrendador (antiguo propietario) y comprador (nuevo propietario), de dejar subsistente el arrendamiento ya existente sobre la finca. Esto supone que el arrendador no tenga que abonar al arrendatario los daños y perjuicios que se le causen por el abandono de la finca. La segunda excepción al principio *emptio tollit locatum* la constituye lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, cuyo artículo 2, 5 dice que en los Registros se inscribirán los contratos de arrendamientos 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, hubiera convenio expreso de las partes para que se inscriban.

¹² Para hablar con mayor exactitud hay otro supuesto que sirve como causa para evitar el desahucio. Es debido a una construcción de la jurisprudencia. La sentencia de 28 de febrero de 1914 se refiere a la necesidad para el comprador de manifestar su voluntad de no acatar el contrato y que cuando con actos explícitos revele su intención de aceptar el contrato anterior, no puede ejercitar una acción de desahucio basándose en el artículo 1.571 del Código Civil.

¹³ AMORÓS GUARDIOLA, M.: *Prohibición contractual de disponer y derecho de adquisición preferente*, comentario de la sentencia de 12 de noviembre de 1963, en *Anuario de Derecho Civil*, 18 (1965), 986.



La Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 justifica la protección registral de los arrendamientos inscritos por los gastos ocasionados a los arrendatarios, por la protección debida a la buena fe que es la clave del crédito, y por el carácter implícitamente real que se confería a ciertos arrendamientos por parte de la comisión redactora; es decir, a aquellos arrendamientos de que se tomaba razón en los registros de hipotecas¹⁴. No es de extrañar que se confiriera cierto carácter real a estos derechos, pues un jurista tan influyente en aquella época como Cárdenas, comentando los vicios y defectos de la legislación española, recuerda que permiten las leyes al nuevo dueño expeler al arrendatario como el arrendador no hubiera estipulado con el comprador la subsistencia del arrendamiento hecho o no sea ese vitalicio o perpetuo¹⁵. Esta causa permanente de inseguridad de los arrendamientos y de la brevedad de los mismos, sigue diciendo Cárdenas, carece de todo motivo legítimo y envuelve en sus resultados una violación notoria de la justicia. La servidumbre, el censo, el usufructo, la enfiteusis y otros derechos considerados como reales, ¿qué son sino enajenaciones de una parte del dominio, o sea, de la facultad de disponer de las cosas que son objeto de tales contratos, lo mismo que el arrendamiento? ¹⁶.

El legislador de 1861 parece que se planteó la realidad del derecho arrendaticio y es por ello por lo que posibilitó su inscripción en el Registro. El legislador de la Ley Hipotecaria vigente parte de la idea de que el contrato de arrendamiento sólo origina un derecho personal u obligacional, pues de haberlo considerado derecho real el legislador no le hubiera dedicado una mención especial y lo hubiera dado por incluido en el artículo 2, párrafo 2 en la mención que se hace a «otros cualesquiera reales»¹⁷.

Aunque la concepción sobre la naturaleza del derecho arrendaticio sobre inmuebles parece distinta entre el legislador de 1861 y el de 1946, no obstante, el mismo criterio de política legislativa parecen tener am-

¹⁴ *Leyes Registrales e Hipotecarias de España* (1974), 244.

¹⁵ CÁRDENAS, F. DE: *Vicios y defectos de la legislación de España. El derecho moderno, Revista de Jurisprudencia y Administración*, 11 (1851), 377.

¹⁶ CÁRDENAS, F. DE: *Estudios Jurídicos* (1884), 195.

¹⁷ ROCA SASTRE, R.: *Derecho Hipotecario*, 6.ª ed., 2 (1963), 645. Roca dice que si el arrendamiento es derecho real, huelga tal precepto especial, y si entraña derecho personal no debiera haberse permitido su inscripción, sino tan sólo anotación preventiva.



bos legisladores que tratan de atemperar las consecuencias del principio *emptio tollit locatum* para los arrendatarios de inmuebles¹⁸.

Actualmente, como ya hemos dicho, la doctrina mayoritaria entiende el derecho arrendaticio sobre inmuebles como personal, aunque hay quien sostiene la naturaleza real¹⁹. También existen intentos tendentes a superar esa dicotomía que sitúa al arrendamiento como un derecho de goce sobre cosa ajena que no es ni personal ni real. Aunque estos intentos adolecen de cierta vaguedad²⁰.

Albaladejo resume los criterios jurisprudenciales más recientes sobre el tema:

1. El de arrendatario es un derecho de crédito.
2. Su inscripción en el Registro no modifica su naturaleza.
3. Si bien tal inscripción le confiere eficacia frente a terceros, ello no autoriza a decir que le otorga efectos de derecho real, sino producida también por la inscripción registral.
4. Si para otorgar arrendamientos inscribibles hace falta la capacidad de disposición, no es porque tal arrendamiento sea un gravamen, sino porque, aún sin serlo, la exige la especial trascendencia que tiene para la finca²¹.

La venta de la cosa inmueble arrendada en caso de no estar inscrita en el Registro no es, en rigor, causa de extinción del arrendamiento, sino un hecho que faculta al comprador para provocarlo. Si el comprador lo provocara, el arrendatario tiene derecho a recoger los frutos de la cosecha correspondiente al año agrícola y a que se le indemnice por daños y perjuicios. La indemnización por daños y perjuicios no tiene su base en el artículo 1.571, sino que está motivada

¹⁸ DÍEZ-PICAZO, L.: *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, 2 (1978), 285.

¹⁹ Partidarios de la naturaleza personal son, entre otros, LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Derecho Inmobiliario Registral* (1968), 105; ALBALADEJO, M.: *Derecho de Obligaciones*, 2 (1980), 180; ROCA JUAN, J., s.v.: *Arrendamiento de Fincas Rústicas*, en *Nueva Enciclopedia Jurídica Seix*, 2 (1950), 858. Partidarios de conferir al arrendamiento de inmuebles naturaleza real son: SÁNCHEZ ROMÁN, F.: *Derecho civil español común y foral*, 4 (1899), 737; VALLET DE GOYTISOLO, J.: *Notas críticas sobre la pretendida naturaleza personal del derecho del arrendatario*, en *Estudios sobre derecho de cosas* (1973), 517.

²⁰ Partidarios de la superación de esta opinión son: CÁMARA, M.: *Notas críticas sobre la naturaleza de la hipoteca como derecho real*, en *RDP* (1949), 396 s. En Italia: GIORGIANNI, M.: *Diritto di godimento su cosa altrui* (1940), 187; COMPORTI, M.: *Contributo allo studio del diritto reale* (1977), 98 s.

²¹ ALBALADEJO, M.: *loc. cit. supra* núm. 19, 182 s.



por un incumplimiento contractual y apoyada en los artículos 1.556 y 1.101 del Código Civil.

En opinión de Manresa, el artículo 1.571 sólo se justifica como un privilegio concedido al capital sobre el trabajo, ya que el cambio de dueño faculta a éste para dar por terminado el arriendo, pero no faculta al arrendatario para adoptar una análoga resolución²².

III. EL PRINCIPIO *emptio non tollit locatum* EN LA LEGISLACIÓN ESPECIAL ANTERIOR A LA LEY DE 1980

La legislación especial arrendaticia rústica ha tratado de asegurar en lo posible la permanencia del arrendatario en el fundo y uno de los obstáculos para lograr una mayor duración del arriendo era la posibilidad del comprador de una finca rústica de terminar con el arriendo vigente. Por ello el artículo 11 del Real Decreto de 21 de noviembre de 1929 disponía que el adquirente de una finca rústica dada en arrendamiento está obligado a respetar el contrato.

El artículo 27 de la L. A. R. de 1935 decía: La transmisión o enajenación por cualquier título de una finca rústica no será causa de rescisión del arriendo de la misma que se haya anteriormente inscrito en el libro especial del Registro de la Propiedad, ni de alteración de los derechos del arrendatario, quedando subrogado el adquirente en todas las obligaciones del arrendador dimanantes del arrendamiento. Se exceptúa el caso de que el comprador adquiera la finca para cultivarla o explotarla directamente por sí, por su cónyuge, por sus ascendientes, por sus descendientes o por sus hermanos, por el plazo mínimo que establece el artículo 9. No podrá usar este derecho el adquirente que posea al tiempo de la adquisición tierras que excedan de diez hectáreas en regadío, cincuenta de viñas y olivos o trescientas de cualquier otro cultivo.

Se consagra, pues, en este artículo el principio *emptio non tollit locatum* distinto del recogido por el Código Civil. Es necesario preguntarse por qué se redactó así este artículo; los motivos parece que fueron varios:

1.º El legislador exige la inscripción en el libro especial para poder oponerse a que termine un arriendo vigente. Rige la máxima «venta no quita renta» siempre que estemos ante un arriendo inscrito en el libro

²² MANRESA Y NAVARRO, J. M.: *Comentarios al Código Civil Español*, 5.ª ed., 10 (1950), 664.



especial. El legislador parte de la idea de que un contrato no inscrito era inexistente (mucho más correcto es decir inoponible) y por lo tanto no podría conceder los beneficios de la Ley, ni en éste ni en ningún otro supuesto, a los contratos no inscritos en el libro especial²³.

2.º La Ley, al exigir esta inscripción en el libro especial para conceder sus beneficios, intenta lograr una posición ecléctica entre el artículo 1.571 del Código Civil que hacía que el arrendatario quedara indefenso y otro criterio sustentado por algún miembro de la Comisión correspondiente y que en ningún caso consentía la rescisión. El criterio adoptado se consideró intermedio²⁴.

La inscripción en el libro especial de arrendamientos creado por la Ley de 1935 no era obstáculo para que los contratos de arrendamiento se pudieran seguir inscribiendo en el Registro de la Propiedad con arreglo a lo dispuesto por la Ley Hipotecaria. Según el artículo 58 de la Ley de 1935, párrafo segundo, las inscripciones en el libro especial de arrendamiento «producirán todos los efectos de esta Ley a favor de los arrendatarios, pero no perjudicarán al titular inscrito en el Registro de la Propiedad que no haya prestado su consentimiento o al que de él traiga causa, salvo el derecho del arrendatario de buena fe a continuar en la posesión de la finca hasta la terminación del año agrícola en curso y la indemnización de las labores preparatorias del siguiente que tenga efectuadas». Así pues, a pesar de la protección conferida por la inscripción en el libro especial, el Registro de la Propiedad salvaguarda al titular inscrito o al que de él trajera causa.

Por otra parte, como ya hemos dicho, para que el arrendatario pudiera hacer valer ante el tercer adquirente su derecho a continuar en la finca era necesaria la inscripción en el libro especial; de no ser así, el tercer adquirente tenía derecho a terminar el arriendo vigente. Tratándose de un arriendo inscrito en el libro especial que hubiera otorgado persona legitimada para ello, el tercer adquirente no podría terminar con el contrato salvo que pretendiera cultivarlo o explotarlo directamente. Parece que el artículo 27 pretendía el buen cultivo y para ello alargaba la permanencia en el fundo del arrendatario y sólo en el caso de que el mismo propietario pretenda cultivar directamente se le facultaba para terminar el arriendo.

El artículo 9 de la Ley de 23 de julio de 1942 recoge para los arren-

²³ Intervención del señor Casanueva, *Diario de Sesiones del Congreso*, Extracto Oficial núm. 161, martes 19 de febrero de 1935.

²⁴ Intervención del señor Azpeitia, *Diario de Sesiones del Congreso*, Extracto Oficial núm. 161, martes 19 de febrero de 1935.



damientos protegidos (o sea, los que tengan una renta inferior a cuarenta quintales métricos y siempre que el arrendatario sea cultivador directo y personal) el principio «venta no quita renta»²⁵. Establecía esta ley una dualidad de efectos según que se tratase de arriendos protegidos o no protegidos. Pero esa dualidad no se refleja en lo que se refiere a las consecuencias de la transmisión de las fincas, porque en ambos casos (ya sean arriendos protegidos o no) el arrendatario tiene derecho a continuar el arriendo vigente, uno por las normas de la Ley de 1942 y otro por lo dispuesto por la Ley de 1935.

Lo que acabamos de decir queda claro en el R. A. R. Este cuerpo legal dedica a esta cuestión dos artículos: el 27, referido a arrendamientos corrientes, y el 90, que se refiere a los arrendamientos protegidos.

El artículo 27 del R. A. R. introduce alguna novedad importante respecto al artículo 27 de la L. A. R. de 1935: el tercer adquirente de la finca quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones dimanantes del arrendamiento, y no podrá rescindir el contrato que esté vigente al tiempo de la transmisión, pudiendo, no obstante, recabar a la conclusión del plazo contractual o de la prórroga en curso el cultivo directo del predio, si se compromete a explotarlo en esa forma durante seis años, o arrendarlo a quien tenga por conveniente si la prórroga que estuviese corriendo fuere la última a que tenga derecho el arrendatario, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 (artículo 27, 1).

El R. A. R. no exigía la inscripción en el libro especial de arrendamientos y ello supone, en relación al tema que nos ocupa, que el arrendatario no tiene que inscribir su derecho para ser protegido y, consiguientemente, que el tercer adquirente ha de respetar el arriendo vigente aunque no esté inscrito.

El artículo 27 del R. A. R. facultaba al tercer adquirente a recabar el predio arrendado una vez que finalice el plazo contractual o la prórroga en curso, si se compromete a cultivarlo directamente durante seis años. Como vemos, el R. A. R. hacía más difícil al tercer adqui-

²⁵ Art. 9, 1, de la L. A. R. de 23 de julio de 1942: «La transmisión por cualquier título de una finca rústica sobre la que, al tiempo de verificarse aquélla, exista vigente un contrato de arrendamiento, cuyo renta anual no exceda de la equivalencia de cuarenta quintales métricos de trigo y siempre que el arrendatario cultive o explote en forma directa y personal, no será causa de rescisión del contrato, quedando subrogado el adquirente en todas las obligaciones del arrendador dimanantes del arrendamiento y también en todos los derechos; pudiendo, por tanto, una vez concluido el plazo contractual o su prórroga en curso, disponer de la finca si se compromete a la explotación directa y personal del predio durante seis años.»



rente el recabar la finca para sí que la L. A. R. de 1935. El artículo 90, 1 del R. A. R. disponía en relación a los arrendamientos protegidos que la transmisión de la finca arrendada no tenía ninguna trascendencia sobre la duración del contrato establecido entre arrendador y arrendatario. Se aseguraba la permanencia del arrendatario en el fundo. No había diferencia en este aspecto entre arrendamientos protegidos y corrientes. En lo que sí se diferenciaban era en que, si deseaba el adquirente recabar la finca, debía de cultivarla directa y personalmente tratándose de arrendamientos protegidos, mientras que si se trataba de arrendamientos corrientes el adquirente debía de cultivar la finca sólo de forma directa²⁶.

IV. ANÁLISIS DEL ARTICULO 74 DE LA L. A. R. DE 1980

El artículo 74 de la L. A. R. vigente dice: 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. El texto de este artículo no ha sufrido variación alguna en todo el *iter* parlamentario de la Ley, y coincide exactamente con el texto del proyecto de ley que envió el Gobierno al Congreso. Este artículo reproduce sustancialmente el contenido de la parte primera del artículo 27 del derogado R. A. R. Se ha suprimido lo dispuesto por este último artículo en relación a la facultad del adquirente de reclamar la finca a la conclusión del plazo contractual o de la prórroga, siempre que se comprometiera a cultivar la finca directamente. La supresión de este párrafo parece estar motivada por que el artículo 26 de la vigente L. A. R. faculta al arrendador a oponerse a las prórrogas siempre que se comprometa a cultivar directamente la finca arrendada durante seis años²⁷.

²⁶ Art. 83, 3, del R. A. R. de 29 de abril de 1959: «Se entenderá que el cultivo es directo y personal, a los efectos de la presente reglamentación, tanto respecto del arrendador como del arrendatario, cuando las operaciones agrícolas se realicen materialmente por éste o aquél 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. Art. 11, 5, del mismo reglamento. «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.»

²⁷ Art. 26, 1, de la L. A. R. de 31 de diciembre de 1980: «Podrá oponerse a cualquiera de las prórrogas establecidas en el artículo anterior el arrendador que se



El texto de 1959 decía el tercer adquirente, mientras que el texto actual habla del adquirente a secas. Parece más correcta la expresión del derogado Reglamento que la de la Ley vigente, porque en el término adquirente se puede incluir al propio arrendatario y es evidente que en este caso se extinguirá el arrendamiento por confusión en la persona del arrendador y arrendatario.

La novedad más importante del artículo que estamos comentando la constituye la referencia al tercero hipotecario de buena fe del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. El adquirente de finca, aun cuando estuviera amparado por el artículo 34, se subrogará en la posición de arrendador. Esta referencia al artículo 34 parece estar hecha para reforzar aún más los derechos del arrendatario, aunque es innecesaria, porque toda la legislación especial arrendaticia tanto rústica como urbana declara que los arrendamientos protegidos por dichas legislaciones son eficaces frente a los terceros adquirentes del dominio o de derechos reales sobre inmuebles sin necesidad de inscripción. La protección legal se superpone a la protección del Registro²⁸. También lo dispuesto en el artículo 91 de la L. A. R. de 1980 es un obstáculo para que se den supuestos de adquisición por tercero de buena fe, ya que sería necesario que el transmitente incurriese en falsedad en la escritura de enajenación y en este caso el adquirente podría pedir que se anulara el contrato por existir vicio en el consentimiento²⁹. Además, el transmitente incurriría en falsedad en documento público, conducta penada por el artículo 303 del Código Penal.

Un problema distinto se plantea respecto a qué tipo de adquisición es la que ha llevado a cabo el adquirente para tener que subrogarse en la posición jurídica de arrendador. Surge la pregunta de si es sólo la compraventa la que da lugar a esta subrogación o pueden ser otros títulos distintos.

comprometa a cultivar directamente la finca arrendada durante seis años, por sí o por su cónyuge o para que la cultive alguno de sus descendientes mayores de dieciséis años en quien concurra o se proponga adquirir la condición de profesional de la agricultura.»

²⁸ Díez-PICAZO, L.: *loc. cit.*, núm. 18, 286.

²⁹ Art. 91, 1, de la L. A. R. de 1980: «En toda escritura de enajenación de fincas rústicas el transmitente deberá declarar, bajo pena de falsedad, si la que es objeto de la misma se halla o no arrendada, y, en este último supuesto, si ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que reconoce al arrendador el artículo 26, 1, de la presente ley. Sin esta declaración no podrá inscribirse la transmisión en el Registro de la Propiedad. Caso afirmativo, el fedatario no la autorizará sin que se le acredite de forma fehaciente la práctica de la notificación a la que se refieren los artículos anteriores.»



El artículo que estamos analizando habla de adquirente, pero no alude al título de que se sirve para ser propietario. Hay que entender que cualquiera que sea el título por el cual una persona haya adquirido tendrá que subrogarse en la posición jurídica del arrendador, porque aunque el derogado R. A. R. no hacía alusión al título, las Leyes de 1935 y 1942 se referían, como hemos visto, a cualquier título³⁰.

Otro motivo que induce a pensar que el adquirente tendrá que subrogarse, cualquiera que sea su título, es la dicción del artículo 91, 1, ya citado, que habla de toda escritura de enajenación. También induce a esta interpretación el hecho de que si al arrendatario se le dan dos posibilidades en caso de compraventa de la finca arrendada, que son, de una parte, tanteo y retracto, y de otra, la permanencia en el fundo vendido hasta la finalización del contrato según el artículo que estamos comentando³¹; también han de dársele esas dos opciones en caso de enajenación distinta a la compraventa, y como se le permite adquirir la finca ejerciendo el derecho de adquisición preferente, también se le debe permitir la permanencia en el fundo hasta la finalización del plazo contractual o de las prórrogas³².

Parece que es necesario matizar la expresión de que el adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador. Es evidente que ello es así cuando se trata de un adquirente del pleno dominio de la finca arrendada, o de los derechos que confieren al arrendador la posibilidad de obtener esta condición; así sucedería en el caso

³⁰ Vid. GAMBÓN ALIX, G.-MARTÍNEZ VALENCIA, J.: *Arrendamientos Rústicos* (1963) 248 s.

³¹ Art. 86 de la L. A. R.: «En toda enajenación *inter vivos* de fincas rústicas arrendadas, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de las mismas, el arrendatario tendrá derecho de tanteo y retracto o de adquisición preferente con arreglo a lo que se dispone en los artículos siguientes.»

Art. 92 de la L. A. R.: «No procederán los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente en los casos siguientes:

a) En las transmisiones a título gratuito cuando el adquirente sea descendiente o ascendiente del transmitente o su cónyuge.

b) En la permuta de fincas rústicas cuando se efectúe para agregar una de las fincas permutadas a otra de cualquiera de las permutantes y siempre que sean inferiores a diez hectáreas de secano, o una de regadío, los predios que se permutan.»

³² Art. 89 de la L. A. R.: «En los contratos de donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago, o cualesquiera otros distintos de la compraventa, el arrendatario podrá ejercitar su derecho de adquisición preferente, en la misma forma establecida para el tanteo y el retracto. Si del contrato no resultare el valor de la finca transmitida, el arrendatario deberá pagar el precio justo de la finca, determinado en vía civil, conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa.»

de adquisición de un usufructo de una finca: el nuevo usufructuario se subrogaría en la posición jurídica del arrendador. Por el contrario, si se trata del adquirente de una finca dada en usufructo, el nuevo nudo propietario no tiene que subrogarse en la posición jurídica del arrendador, ya que éste sigue siendo el usufructuario de la finca, y el arrendamiento durará, salvo pacto en contrario, el tiempo que dure el derecho del usufructuario³³.

El artículo 74 no alude a las adquisiciones parciales de fincas arrendadas, aunque es evidente que dichas transmisiones están permitidas por el artículo 86 de la L. A. R. Sería absurdo entender que sólo la adquisición total permite al arrendatario continuar en el fundo, pues sería un medio fácil de burlar la ley. Hay que concluir diciendo que si un tercero adquiere parte de la finca, se subrogaría en los derechos y obligaciones del arrendador en relación con la porción adquirida.

Problema distinto es si el arrendatario adquiere parte de la finca que lleva en arriendo; en tal supuesto pasaría a ser propietario de esa parte, pero podría continuar como arrendatario de la restante.

Gil-Robles plantea el caso de si un arrendatario adquiere una parte indivisa de la finca y se inclina a pensar que en tal supuesto se extinguiría el arrendamiento, pues no cabría ser al mismo tiempo coarrendador y arrendatario. En caso de seguir explotando la finca el antiguo arrendatario, habría de ser con un convenio de explotación en favor del nuevo condueño, pero no un arrendamiento en su favor³⁴. Esta afirmación es demasiado concluyente, porque cabría plantearse si no es posible un arrendamiento de cuota suscrito por un propietario que no quiera cultivar la finca en favor del otro propietario que sí quiera cultivarla.

V. CONCLUSIÓN

La regla romana *emptio tollit locatum* estuvo en vigor en España para los arrendamientos rústicos hasta la aparición de la legislación especial arrendaticia, con la excepción de lo dispuesto en el Código

³³ Art. 13 de la L. A. R.: «Los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, subsistiendo el arrendamiento durante el correspondiente año agrícola; también podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando éste excediese de la duración de aquellos derechos, si a su otorgamiento hubiere concurrido el propietario.»

³⁴ GIL-ROBLES y GIL-DELGADO, J. M.: *Comentarios prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos* (1981), 194.



Civil para los arrendamientos inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad.

La legislación especial sobre arrendamientos rústicos recogió el principio *emptio non tollit locatum*, influida, sin duda, por lo dispuesto para este tipo de arrendamientos por otros ordenamientos extranjeros. El proteccionismo legal hacia los arrendatarios ha ido fortaleciéndose, y si al principio se exigía la publicidad que confería el libro especial del Registro de la Propiedad para que el nuevo propietario no pudiese terminar con el arriendo vigente, hoy día ya ni eso se exige. Estamos probablemente ante un caso de publicidad legal y, por ello, la falta de publicidad registral no excluye la subrogación del nuevo propietario. De ahí que pueda concluirse que la inscripción en el Registro de la Propiedad de aquellos arrendamientos que gozan de la protección de la legislación especial apenas tiene interés práctico alguno³⁵.

Sin embargo, el legislador de 1981 no ha podido sustraerse a la antigua idea de creación de un Registro Especial de Arrendamientos Rústicos que es recogida por el artículo 24 de la Ley, aunque cabe preguntarse qué significado tiene un Registro en el que no es obligatoria la inscripción³⁶.

³⁵ Recuérdese que el artículo 4, 1, de la L. A. R. hace referencia a los arrendamientos excluidos de la protección legal diciendo: «Los contratos en cuya virtud el dueño del suelo cede, contra un canon o participación fija o variable, su uso por tiempo superior a doce años para plantar y aprovechar viñas, naranjos, olivares u otras especies arbóreas no forestales, se regirán por las normas del Derecho común y, en particular, con las variaciones en su caso pertinentes en los territorios de Derecho especial, por las del artículo 1.656 del Código Civil.»

³⁶ La Ley de Reforma Tributaria de 26 de julio de 1922 creaba un Registro de Arrendamientos con fines estrictamente fiscales. El legislador de 1935 se planteó el crear un Registro independiente del de la Propiedad, pero tuvo que cambiar de idea ante los problemas materiales que presentaba; se tuvo que contentar con crear un Registro especial conectado con el de la Propiedad que se tradujo en la obligación de cada registrador de llevar un libro especial para inscribir arrendamientos rústicos y aparcerías. Vid. sobre estas cuestiones GONZÁLEZ MARTÍNEZ, J.: *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*, 3 (1948), 426.



