

FORMAS DE ACCESO A LA PROPIEDAD

SUMARIO.—I. *Introducción.*—II. *Tanteo, retracto y adquisición preferente.*—III. *Adquisición forzosa.*

I. INTRODUCCIÓN

Según el artículo 84,1 de la L. A. R. de 1980 el arrendatario de una finca rústica tendrá la facultad de acceder a la propiedad de la misma por los siguientes medios:

1.º) Mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto o del de adquisición preferente.

2.º) Mediante el ejercicio del derecho que se regula en los artículos 98 y siguientes.

El capítulo 9 de la L. A. R. lleva por título formas de acceso a la propiedad y contiene la regulación de las formas mediante las que el arrendatario puede llegar a ser propietario de la finca por imperativo legal. El título que el legislador ha dado a este capítulo parece estar influido por la terminología de la L. A. R. de 1954. Se ha querido sistematizar todas aquellas formas que permiten al arrendatario llegar a ser propietario por imperativo legal y por ello se ha elaborado un capítulo especial donde se regula el tanteo, retracto, adquisición preferente y la adquisición forzosa que no es sino el acceso a la propiedad *stricto sensu*. Por supuesto, que hay otras formas por las que el arrendatario puede llegar a ser propietario como pueden ser donación, compraventa, permuta, etc., pero esas formas quedan fuera de nuestro



estudio porque nos vamos a limitar al estudio del capítulo 9 de la L. A. R., que sólo recoge las formas que la Ley impone al propietario y no otras que pueden ser consecuencia de cualquier negocio jurídico.

El artículo 84,2, dice que 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. Está claro que la expresión derecho de acceso se refiere a cualquiera de las formas que antes hemos enumerado, o sea tanteo, retracto, adquisición preferente y adquisición forzosa. En la inscripción registral que se haga de la adquisición del arrendatario, se expresará esta condición resolutoria impuesta por la Ley ¹.

El legislador ha impuesto la prohibición de seis años para disponer de la finca sobre la que el arrendatario ha accedido a la propiedad para evitar el abuso que supondría que el arrendatario hiciera con la finca lo que no pudo hacer el propietario. Con la referencia a la hipoteca se ha tratado de impedir que por esta vía se defraudara el espíritu de la Ley.

El artículo 84,3, tiene como finalidad preveer que el arrendatario no cumpla la prohibición que acabamos de mencionar, el arrendador puede pedir la resolución del contrato ordinario, recuperando la propiedad de la finca, con la consiguiente resolución, según proceda de la transmisión, arrendamiento o cesión efectuados.

El artículo 99 del R. A. R. del 1959 decía que el arrendador podía solicitar la anulación de la transmisión y disponer libremente de la

¹ Art. 9, 2.ª de la Ley Hipotecaria:

Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

2.ª La naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor, cuando constare en el título.

Art. 51,6 del Reglamento Hipotecario:

Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:

6.ª Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o límite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias y revocatorias establecidas en aquél. No se expresarán en ningún caso las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real.



finca². El artículo 84,3, como hemos visto, posibilita la resolución del contrato y la recuperación de la propiedad, pero no habla de disposición libre de la finca, por lo que Gil Robles entiende que hay una vuelta a la situación anterior; es decir, la finca vuelve a estar arrendada³. Nuestra opinión es distinta porque si al arrendador mediante el retracto o la adquisición preferente se le sanciona por no haber dado posibilidad al arrendatario a comprar la finca, es lógico que si el arrendatario incumple una prohibición legal se le sancione dando por resuelto el contrato por el que ha transmitido y resuelta la relación arrendaticia. El texto legal podría haber sido más preciso en este punto y haberse referido a que el arrendador pueda disponer de la finca.

En el capítulo objeto de este trabajo, se emplea el término arrendador cuando en muchos casos se debería emplear el de propietario, porque puede suceder que arrendador y propietario sean personas distintas. Quede claro que los derechos del arrendatario en cuanto a acceder a la propiedad, se tienen frente al propietario que es el titular de este derecho, porque el arrendador no propietario no podrá vender la finca, ni donarla, permutarla, etc., sino que sólo podrá hacer uso de su derecho de goce. En todos los casos de tanteo, retracto, adquisición preferente o forzosa el arrendatario deberá de dirigirse contra el propietario y no contra el arrendador si éste es persona distinta. Así, pues, las veces que nos refiramos a arrendador habrá de entenderse que aludimos a arrendador-propietario y en aquellos casos en que haya disociación de titularidades, lo que digamos en este trabajo es aplicable al propietario.

El artículo 85 de la L. A. R. recoge un principio de política legislativa del que no se pueden saber, por el momento, sus repercusiones reales. Dice que el Estado habilitará líneas especiales de crédito en las condiciones más favorables de las que se autoricen para el crédito

² Art. 99 del R. A. R. de 1959.

El arrendatario que haciendo uso del derecho que le reconoce el artículo 96 del presente Reglamento 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 la 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.

³ GIL ROBLES y GIL DELGADO, J. M.: *Comentarios Prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos* (1981), 226.



oficial, a fin de facilitar a los arrendatarios el ejercicio de su derecho de acceso a la propiedad.

II. EL DERECHO DE TANTEO, RETRACTO Y ADQUISICIÓN PREFERENTE

Según el artículo 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.

A pesar de la rotundidad del precepto hay que tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 92, que señala que 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 los permutantes y siempre que sean inferiores a diez hectáreas de secano, o una de regadío, los predios que se permutan.

A pesar de que se diga que no proceden tanteo, retracto y adquisición preferente, lo que únicamente no procede es esta última, porque en caso de donación o permuta el derecho conferido al arrendatario es el de adquisición preferente, según el artículo 89 de la L. A. R.

En relación con el artículo 86 se puede decir que está influido en su redacción por el artículo 16,1 de la L. A. R. de 1935 y R. A. R., aunque contiene algunas novedades importantes⁴. Una de ellas es que mientras la L. A. R. de 1935, se refería a toda transmisión onerosa, la L. A. R. la referencia a cualquier enajenación que afecte a la nuda propiedad porque este supuesto no era contemplado por la legislación derogada. Los derechos de tanteo y adquisición preferente tampoco venían recogidos en la legislación anterior.

Legitimado activamente para ejercitar estos derechos está el arren-

⁴ Art. 16,1 del R. A. R. de 1959.

En todo caso de transmisión a título oneroso de una finca rústica arrendada, de porción determinada o de participación indivisa de la misma, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, subrogándose el adquirente en las mismas condiciones estipuladas en el contrato de transmisión mediante los reembolsos determinados en el artículo 1.518 del Código Civil. Si la enajenación no se hubiere verificado por precio en metálico, el retrayente satisfará el valor de la finca o participación objeto del retracto además de los citados reembolsos.



datario siempre que el contrato no haya sido resuelto, aunque haya incurrido en causa de resolución⁵, e incluso en algún supuesto también está legitimado, según el artículo 27,2, de la L. A. R., quien ha sido arrendatario, pero ya no lo es, por haberse opuesto a la prórroga el arrendador en los términos del artículo 26⁶.

Para tratar de ser lo más preciso posible vamos a tratar de explicar el camino a seguir en la enajenación de una finca arrendada. El transmitente, propietario o nudo propietario, notificará de modo fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar, indicando las condiciones de la enajenación, así como el precio, en su caso, y el nombre y circunstancias del adquirente (art. 87 de la L. A. R.). Según este texto, el transmitente deberá hacer notificación una vez que esté decidido a enajenar⁷. La forma de la notificación habrá de ser fehaciente, por lo

⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 1954, en Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi número 2.850: la falta de justificante de pago no puede estimarse como prueba de no ser arrendatario quien deja de presentarlos, pues sólo demuestra no haber probado tal colono el pago de la merced debida y no es obvio para el éxito de un retracto que el arrendatario haya infringido sus obligaciones legales o contractuales, incluso en el pago de las rentas.

⁶ Art. 26 de la L. A. R. de 1930.

1. Podrá oponerse a cualquiera de las prórrogas establecidas en el artículo anterior, el arrendador que se 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.

2. El arrendador que se proponga oponerse a cualquiera de las prórrogas, deberá notificarlo fehacientemente al arrendatario con antelación mínima de un año al comienzo de aquélla, expresando la causa de la oposición.

Art. 27 del mismo texto legal:

1. Ejercitado por el arrendador el derecho a la denegación de la prórroga y declarada judicialmente la temeridad de la oposición del arrendatario, se considerará a éste poseedor de mala fe desde la fecha en que, a tenor de la sentencia, debió abandonar la finca.

2. El incumplimiento de las condiciones establecidas en el artículos 26 para oponerse a la prórroga, dará derecho al arrendatario a la reanudación del arrendamiento sin computar el tiempo que hubiese durado la interrupción y a que se le indemnizen, en cuantía no inferior a un año de renta, los daños y perjuicios que hubiese sufrido si la causa no es justificada. En todo caso, el arrendatario conservará, si la finca hubiese sido enajenada, los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente regulados en los artículos 86 y siguientes de la presente Ley.

⁷ El R. A. R. prevee la notificación para el retracto porque no regula el tanteo. El sistema que disponía el artículo 16 era el siguiente:

2. En todos los casos de enajenación de una finca arrendada el vendedor tendrá la obligación de notificar al comprador el arrendamiento a que está sujeta,



cual habrá de hacerse mediante acto de conciliación o requerimiento notarial. En ésta han de hacerse patentes las condiciones de la enajenación de que se trate (compraventa, donación, permuta, etc.), del precio, si lo hubiere, y del nombre y circunstancias del adquirente.

Una vez que el arrendatario ha recibido la notificación, puede ejercitar el derecho de tanteo para lo cual tendrá un plazo de sesenta días hábiles desde que la hubiera recibido para poder adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, notificándolo así al enajenante, también de modo fehaciente (art. 88 primera parte). Así pues, dentro de los sesenta días hábiles se comunicará al enajenante fehacientemente que se aceptan las condiciones. El arrendamiento adquirirá en el mismo precio y condiciones en que, según la notificación, se iba a enajenar. La forma de pago será la allí señalada y si el negocio transmisivo estaba afecto de alguna condición que constara en la notificación, así habrá de adquirir el arrendatario.

Si no se produce la notificación, el arrendatario puede ejercitar el retracto o la adquisición preferente, según se haya enajenado a través de compraventa u otro contrato.

El derecho de retracto ha sido muy estudiado por los comentaristas de la L. A. R. de 1935. Uno de los temas en los que más se ha reparado, jurisprudencial y doctrinalmente, es el de su razón de ser. Desde el punto de vista jurisprudencial, el retracto instaurado por la L. A. R., de 1935, obedece a aspiraciones sociales no conocidas en el ordinario derecho civil de dominio y no tiene paridad de origen con ninguno de los precedentes⁸. También se dice que con esta institución se trata de satisfacer una aspiración social, la de estimular el trabajo con la esperanza de que no se extinguirá ni su materia ni el fruto de la labor prestada, y de esa forma se estimulará la producción nacional⁹. La doctrina se expresaba en unos términos parecidos¹⁰, aunque

notificándole la existencia del contrato y los pactos o condiciones del mismo y exigiendo un recibo de esta notificación.

3. El comprador, por su parte, tendrá la obligación de notificar al arrendatario la compra de la finca o fincas arrendadas para que éste pueda ejercitar el derecho de retracto que autoriza este artículo, lo cual podrá efectuar dentro del plazo de tres meses, a contar de la fecha de notificación del comprador.

⁸ Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de abril de 1943 en Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi, núm. 638, dice:

Obediente este retracto a inspiraciones sociales no conocidas en el clásico derecho civil de dominio, no tiene paridad de origen con ninguno de los precedentes.

⁹ Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de junio de 1945 el Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi, número 948, dice:



hay quien entendía que el retracto, junto al precio y las prórrogas, eran los tres elementos que, debido a su regulación, daban al arrendamiento una característica institucional¹⁰. Acaso el propósito del legislador de 1935, al establecer el retracto, es convertir al arrendatario en

Si en el retracto legal de puro derecho civil, el legislador cuidó de armonizar, satisfaciéndolos sin preferencias, los intereses individual y social en el derecho para los arrendamientos de fincas rústicas, lo creó con el fin predominante de satisfacer una aspiración social.

¹⁰ FERRER MARTÍN, D.: «El retracto arrendaticio rústico», en *Revista General de Derecho*, 7 (1951), 338. CASALS COLLECCARRERA: *El retracto en los arriendos de fincas rústicas* (1946), 56.

¹¹ CÁNOVAS COUTIÑO, G.: «El arrendamiento y lo institucional. Precio, prórroga y retracto», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (1948), 229 s.

El término institución aparece varias veces en la discusión parlamentaria de la L. A. R. de 1935. También en la Exposición de Motivos del Proyecto de L. A. R. se dice que uno de los objetivos de la Ley es fomentar el arrendamiento como institución. Vid. *Boletín Oficial de las Cortes*, núm. 165, correspondiente al 20 de octubre de 1978. Vamos a tratar de abundar un poco en la aplicación de la teoría de la institución a los arrendamientos rústicos. Vázquez y García Herrero dicen que en el Código Civil el arrendamiento de fincas rústicas era un contrato análogo a los demás, se dejaba al arrendador y arrendatario convenir las condiciones que quisieran. Pero esa facultad, aconsejable en contratos donde la oferta y la demanda pueden tener elasticidad, no puede servir de base a los que recaen sobre cosas que no pueden ser aumentadas y que sirven para la satisfacción por el hombre de necesidades primarias. La tierra y la explotación que en ella se verifique imponen al titular determinadas obligaciones derivadas de la necesidad de que la explotación se lleve a cabo en las debidas condiciones para producir un mayor rendimiento. Las relaciones inter partes se ven condicionadas en la Ley, por la interpelación de la idea de fin a través de la empresa agrícola. VÁZQUEZ, A.; GARCÍA HERRERO, J.: «Ensayo de aplicación a la ley de arrendamientos rústicos de la teoría de la institución», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 12 (1936), 98 s. Con la institución se pretende integrar lo individual y lo social, por lo que se decía allí donde hay comunidad y bien común existe una institución. RODRÍGUEZ ARIAS BUSTAMANTE, L.: «De lo institucional a lo comunitario», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 24 (1951), 833. Cuando se dice que el arrendamiento rústico es una institución se pretende decir que las normas contractuales son insuficientes por sí solas para regular la relación arrendaticia rústica y se necesitan preceptos de otra categoría, moldes de otra naturaleza, para que haya una adaptación a la finalidad jurídica, económica y social de estos arriendos. CAMPUZANO, F.: «El arrendamiento de fincas rústicas, ¿es contrato o institución», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 167 (1935), 163.

Había nacido toda esta teoría de la institución de Hauriou, que intenta incorporar la idea de servicio público al contrato para superarlo. Vid. HAURIU, M.: «La teoría del riesgo imprevisible y los contratos influidos por instituciones sociales», en *Revista de Derecho Privado*, 13 (1962), 2. Esta teoría pretendía el declive de la voluntad y de la fuerza obligatoria de los contratos. Se pretendía buscar un medio para que hubiera solidaridad en los riesgos entre las partes que estaban en re-



propietario y cultivador directo de la tierra, como ha reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado ¹².

El artículo 88 dice que el arrendatario tendrá derecho de retracto, en caso de que no se haya producido la notificación del arrendador, durante un plazo de sesenta días hábiles desde la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión. El texto legal dice notificación del arrendador en lugar de decir del transmitente o del propietario, porque, como ya hemos dicho, el arrendador puede no ser el dueño de la finca. El artículo 88 no dice que el retracto se tiene en caso de venta, pero es evidente, si se tiene en cuenta el artículo 89, que ello es así. Según la legislación derogada el retracto se podía utilizar, como ya se ha dicho, en cualquier caso de enajenación, según la nueva legislación queda limitado a la venta de la finca arrendada, porque para las demás enajenaciones se ha instituido la adquisición preferente que viene regulada en el artículo 89, cuyo texto es el siguiente: 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 resultase 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. Este derecho de adquisición prefe-

lación, ese medio no podría ser el contrato y por ello se habla de institución que servirá al juzgador para repartir los riesgos comunes con arreglo a la justicia distributiva. Vid. SAVATIER, J.: *La théorie de l'imprévision dans les contrats*. Etudes de droit contemporain. Contributions françaises aux III et IV congrès internationaux de droit comparé (1959) 2.

En mi opinión, la idea de institución en lugar de contrato no ha tenido trascendencia práctica, por lo que sorprende que en la Exposición de Motivos, antes citada, se haya vuelto a hablar del tema.

¹² Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de diciembre de 1946. Anuario de la Dirección General de los Registros y del Notariado, correspondiente a 1945 y 1946 (1948), 529. Considerando que el expresado derecho de retracto, al facultar el arrendatario para subrogarse en lugar del adquirente y en las mismas condiciones estipuladas en el contrato de transmisión a título oneroso de la finca arrendada, constituye uno de los preceptos más importantes de la legislación especial sobre la materia, justificado por su evidente interés social y configura una sustitución *sui generis*, ya que la preferencia para adquirir que concede tiene la elevada finalidad de procurar convertir al arrendatario en propietario y cultivador directo de la tierra.



rente no tiene antecedentes claros en nuestra legislación¹³. Así, pues, este derecho se puede ejercitar cuando el transmitente no ha notificado el arrendatario que va a enajenar por contrato distinto de la compraventa¹⁴. En caso de que en el contrato no se haya fijado el valor de la finca transmitida, para calcular el precio habrá que tener en cuenta las normas de valoración de la legislación sobre expropiación forzosa¹⁵. Con este precepto se trata de evitar que el arrendatario vea defraudado su derecho a acceder a la propiedad porque el propietario utilice un medio de enajenación distinto de la compraventa.

Los artículos siguientes de la L. A. R. contienen unas reglas que se aplicarán al tanteo, retracto o adquisición preferente, según el derecho ejercitado por el arrendatario. Así el artículo 90,1, dice que, ejercitado en forma legal cualquiera de los derechos establecidos en los artículos anteriores, la escritura se otorgará dentro de los treinta días siguientes. No hay duda que el poner un plazo para el otorgamiento de la escritura es para obligar al propietario a hacerlo porque es de suponer que no lo hará con agrado, sobre todo, si el arrendatario ha ejercitado el retracto o la adquisición preferente.

El artículo 90,2, dice que el pago se realizará en las mismas condiciones estipuladas en el contrato de transmisión, siendo de cuenta del arrendatario los reembolsos determinados en el artículo 1.518 del Código Civil. Este apartado se refiere al retracto y a la adquisición

¹³ El artículo 16.10 del R. A. R. contiene un antecedente impreciso de este derecho: la donación *inter vivos* con excepción de la de por razón del matrimonio, de finca sujeta a arrendamiento protegido, otorgada a favor de quien no fuera heredero forzoso del donante, conferirá al arrendatario el derecho a exigir del donatario que le sea vendido el inmueble por un precio equivalente, deducido el importe de las cargas redimibles a que, en su caso, se hallare, afecto al valor en que la escritura pública de donación le hubieren asignado las partes, incrementado en la suma a que asciende el importe de los gastos de la transmisión, así como sólo una parte de la total extensión de éste hubiera sido cedida en arriendo de la mencionada clase, el derecho que el presente párrafo atribuye al colono se entenderá referido únicamente a la superficie arrendada.

¹⁴ Para el estudio de la aportación a sociedad como contrato que da lugar a derecho de adquisición preferente por parte del arrendatario puede verse ARECHBERRA, L.: «El retracto arrendaticio rústico y la aportación a sociedad de una finca rústica», en *Revista de Derecho Notarial*, 105-106 (1979), 11 s.

¹⁵ Vid. Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, Título segundo, Capítulo tercero que comprende del artículo 24 al 47 inclusive.

Vid. sobre estas cuestiones el trabajo *La Jurisdicción en materia de arrendamientos rústicos y aparcerías*, publicado en estos estudios, especialmente el epígrafe dedicado a la competencia jurisdiccional.



preferente. La forma de pago será la que se haya estipulado en el contrato. Para el caso del retracto, la forma de pago será la que conste en el contrato de compraventa que motiva el retracto. Si el medio utilizado es la adquisición preferente se pueden plantear dos supuestos. Uno de ellos es que en el contrato de transmisión conste el valor de la finca, el arrendatario deberá de pagar dicho valor en el momento que se había estipulado en el contrato para que el propietario entregara la finca bien en donación, aportación, permuta, etc. El otro supuesto se producirá cuando en el contrato no haya constancia del valor de la finca. Para calcular el precio habrá que acudir a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa, pero en vía civil. Una vez determinado, el arrendatario deberá pagar en el momento fijado para la entrega de la finca en el contrato de transmisión.

Los reembolsos determinados en el artículo 1.518 del Código Civil son los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta y los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

Según el artículo 90,3, si el arrendatario no ejercitase su derecho, quedará libre el oferente para enajenar la finca a la persona indicada. Esta norma sólo es aplicable al tanteo, porque habla de oferente y no al retracto o a la adquisición preferente, porque en estos casos, ya se ha realizado la transmisión y no se puede hablar de oferente. Sistemáticamente la norma tenía que haberse incluido al regular el derecho de tanteo y no en el lugar en que se ha colocado.

Está claro que el oferente queda libre para enajenar la finca a la persona indicada, pero en el precio y en las condiciones que se han comunicado al arrendatario, porque en caso de no ser así éste podrá ejercitar el retracto o la adquisición preferente según se haya tratado de compraventa u otro contrato.

El artículo 91,1, tiene el siguiente texto: 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.

La finalidad del artículo 91 en su conjunto es evitar que se burlen los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente. El apartado



primero trata que se cumpla la notificación para posibilitar el tanteo. En el apartado que estamos analizando se dice que en toda escritura de enajenación se deberá declarar si la finca se halla o no arrendada. Está claro que la escritura de enajenación puede ser de compraventa, donación, permuta, etc., y en cualquiera de ellas habrá de declararse si está o no arrendada. Hay que tener en cuenta que en los supuestos de los artículos 4, 6, 7, 92 y 97 no tiene el arrendatario derecho a tanteo, retracto o adquisición preferente, por lo cual no tiene ninguna trascendencia la declaración que se haga al respecto¹⁶. Dos son los

¹⁶ Art. 4.1 de la L. A. R. de 1980.

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, naranjas, olivares u otras especies arbóreas no forestales, se regirán por las normas de 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.

Art. 6 de la L. A. R. de 1980.

Quedan exceptuados de los preceptos del presente texto legal:

- 1) Los arrendamientos entre parientes en línea recta o entre colaterales hasta el segundo grado, ya lo sean por consanguinidad, por afinidad o por adopción, salvo que se otorguen por escrito con sumisión expresa de esta Ley.
- 2) Los celebrados entre los copartícipes o sus cónyuges, sobre fincas total o parcialmente pertenecientes a la herencia indivisa, con la misma salvedad que en el supuesto anterior.
- 3) La cesión del aprovechamiento de tierras a cambio de servicios prestados fuera de ellas.
- 4) Los arrendamientos que por su índole sean sólo de temporada, inferior al año agrícola.
- 5) Los arrendamientos de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra a la que específicamente se refiera el contrato.
- 6) Los que tengan por objeto fincas adquiridas por causa de utilidad pública o de interés social, en los términos que disponga la legislación especial.
- 7) Los que tengan cualquier de estos objetos:
 - a) Aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, plataneras, montaneras y, en general, aprovechamientos secundarios distintos siempre de los principales y compatibles con éstos.
 - b) Aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos.
 - c) La caza.
 - d) Explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado.

El artículo 7 dice que tampoco se aplicarán las normas de la L. A. R. a los arrendamientos que tengan por objeto fincas que sean suelo urbano o urbanizable, sean accesorios a edificios o explotaciones ajenas a lo agrario, o que los terrenos tengan un valor en venta superior al doble del precio de las fincas rústicas de la zona.

Al artículo 92 ya nos hemos referido en este trabajo y el 97 vamos a analizarlo con posterioridad.



supuestos que pueden plantearse: que el arrendatario declare que la finca está arrendada y que declare lo contrario. En el supuesto de que se declare que la finca está arrendada hay que acreditar fehacientemente al notario que se ha comunicado al arrendatario las circunstancias de la venta por lo que deberá exhibirse la copia del requerimiento o acta notarial practicado o bien la copia del acta de la conciliación si se ha empleado ese medio.

El otro supuesto se produce cuando el arrendatario declara que la finca no está arrendada. En caso de no ajustarse a la verdad la declaración del transmitente, éste incurre en el delito de falsedad en un documento público porque miente en la escritura pública en la que se refleja la enajenación de la finca ¹⁷. Si se declara que la finca no está arrendada, el transmitente deberá declarar también si ha hecho uso en los seis años anteriores del derecho que reconoce al arrendador el artículo 26,1 de la L. A. R. ¹⁸. Porque si ha recabado la finca para cultivarla directamente y la enajena antes de que transcurran seis años, el arrendatario tendrá derecho al tanteo, retracto o adquisición preferente de acuerdo con el artículo 27,2, de la L. A. R., por lo cual habrá de notificarle al arrendatario, como si de un arriendo vigente se tratara ¹⁹. Si se mintiere en este extremo también se incurrirá en falsedad en documento público.

¹⁷ Art. 303 del Código Penal.

El particular que cometiere en documento público u oficial o en letras de cambio u otra clase de documentos mercantiles, alguna de las falsedades designadas en el artículo anterior, será castigado con las penas de presidio menor y multa de 10.000 a 100.000 pesetas.

¹⁸ Art. 26,1 de la L.A.R. de 1980.

Podrá oponerse a cualquiera de las prórrogas establecidas en el artículo anterior, el arrendador que se 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.

¹⁹ Art. 27,2 de la L. A. R.

El incumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 26 para oponerse a la prórroga, dará derecho al arrendatario a la reanudación del arrendamiento sin computar el tiempo que hubiese durado la interrupción y a que se le indemnicen, en cuantía no inferior a un año de renta, los daños y perjuicios que hubiese sufrido si la causa no es justificada. En todo caso, el arrendatario conservará, si la finca hubiese sido enajenada, los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente regulados en los artículos 86 y siguientes de la presente Ley.



Sin la declaración de estar o no arrendada la finca, el Registrador no podrá inscribir la transmisión en el Registro.

El artículo 92,2, dice que, en todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa. En este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de sesenta días hábiles a partir de la notificación.

El legislador quiere que el arrendamiento tenga la oportunidad de adquirir la finca y por ello se siguen tomando cautelas al respecto. Si el apartado primero del artículo 81 está dictado para garantizar al arrendatario del derecho de tanteo, este apartado persigue lo mismo, pero respecto del retracto o la adquisición preferente.

En caso de que el transmitente consiga otorgar escritura pública a favor de otro adquirente que no sea el arrendatario, contraviniendo las normas del derecho de tanteo a favor de éste, deberá pasar este nuevo trámite antes de que el adquirente pueda inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad.

El texto del artículo 91,2, exige que la escritura de enajenación se notifique de forma fehaciente al arrendatario para que éste pueda ejercitar el retracto o la adquisición preferente, si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. No dice el texto legal quién ha de ser la persona que notifique esto al arrendatario. Lo ideal hubiese sido que fuera el propio Notario el que por imperativo legal hubiese de mandar al arrendatario copia de la escritura de enajenación. A falta de esta referencia al Notario, la persona que notifique habrá de ser el transmitente o el adquirente, aunque será éste último el que lo haga, normalmente, porque es a él al que le interesa poder inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad y porque en caso de que haya una demanda de retracto o de adquisición preferente él será el demandado.

Otro supuesto que recoge el artículo 91,2, es el de ausencia de notificación previa. En este caso el arrendatario tendrá también derecho a retracto o adquisición preferente. Cabe plantearse si podrá el arrendatario ejercitar el retracto o la adquisición preferente, cuando ha-



biéndosele notificado la enajenación para que ejercite el derecho de tanteo no lo hiciera, pero posteriormente desea adquirir la finca mediante el retracto o la adquisición preferente. La cuestión es dudosa porque cabe pensar, por un lado, que ha renunciado a adquirir la finca, pero también puede pensarse que hasta el momento de la inscripción registral puede adquirir la finca porque el texto del artículo 91,2, dice que en todo caso se practicará la notificación de la escritura de enajenación.

El artículo 91,2, establece un plazo de sesenta días hábiles para que el arrendatario pueda ejercitar el retracto o la adquisición preferente a partir del día que reciba la notificación de que se ha otorgado la escritura de enajenación. Recuérdese que, según el artículo 88, caso de no producirse notificación del tramitente para el tanteo, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante sesenta días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión. Entiendo que aunque la notificación a la que se refiere el artículo 88 es la del transmitente para que el arrendatario ejercite el retracto o la adquisición preferente, el contenido del citado artículo es aplicable al supuesto que nos ocupa. Es decir, en caso de que no se haya notificado la enajenación para el tanteo, ni la escritura de enajenación para el retracto o adquisición preferente, y se haya conseguido inscribir por el medio que fuere, el arrendatario tendrá derecho a retracto o adquisición preferente dentro de los sesenta días desde la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión. Claro está que, en caso de posteriores transmisiones, habrá que tener en cuenta los derechos de los adquirentes que reúnan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

El apartado final del artículo 91 dice que para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición *inter vivos* de fincas rústicas arrendadas deberá justificarse la práctica.

Este apartado es una cuatela más para evitar que se prive al arrendatario del derecho de retracto o adquisición preferente. Esta disposición es aplicable a todo tipo de situaciones en las que se admita el retracto o la adquisición preferente, incluida la contemplada en los artículos 26,1 y 27,2 de la L. A. R. Si el Registrador incumple este requisito habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 300 de la Ley Hipotecaria²⁰.

²⁰ Art. 300 de la Ley Hipotecaria.

El que por error, malicia o negligencia del Registrador perdiere un derecho real



El artículo 93 tiene el siguiente texto:

1. Cuando sean varios los arrendatarios de una misma finca, habrá que cumplir con cada uno de ellos los requisitos anteriores y el derecho de tanteo y retracto y el de adquisición preferente podrán ser ejercitados por ellos separadamente, referidos a la porción o porciones de fincas ocupadas, respetando las normas vigentes sobre unidades mínimas de cultivo.

2. Si uno o varios arrendatarios renuncian al derecho de tanteo o retracto, la Junta Arbitral establecerá la preferencia de los restantes sobre las porciones renunciadas en función de la viabilidad de las explotaciones resultantes.

Los derechos de retracto y adquisición preferente sólo podrán ser ejercitados por quienes sean profesionales de la agricultura.

El apartado primero de este artículo regula el supuesto de la enajenación de una finca arrendada a varios arrendatarios. La legislación derogada regulaba esta situación en lo concerniente al retracto, pero exigía que éste se refiriera a la totalidad de la finca²¹. Doctrinalmente se enjuiciaba positivamente tal medida porque se decía que la finca no habría perdido su unidad material²². Los arrendatarios retrayentes

o la acción para reclamarlo, podrá exigir, desde luego, del mismo Registrador el importe de lo que hubiere perdido.

El que, por las mismas causas, pierda sólo la hipoteca que asegure una obligación, podrá exigir que el Registrador, a su elección, le proporcione otra hipoteca igual a la pérdida o deposite, desde luego, la cantidad asegurada para responder en su día de dicha obligación.

²¹ Art. 16,6 del R. A. R. de 1959.

Cuando se trate de la venta de la totalidad de una finca cedida en parcelas a varios arrendatarios, el derecho de retracto deberá ejercitarse conjuntamente por todos ellos, sin perjuicio de que cada uno adquiera la propiedad de la parcela arrendada, pero de no existir acuerdo unánime o de ser imposible para alguno de los arrendatarios el ejercicio del retracto en virtud de lo dispuesto en el penúltimo párrafo de este artículo podrán ejercitar la acción, pero refiriéndose necesariamente a la totalidad de la finca transmitida, los arrendatarios de la misma que así lo deseen, siempre que el retrayente o retrayentes lleven en arriendo la mitad, al menos, del predio que se proponga adquirir. El mismo derecho se reconocerá a los Grupos Sindicales de Colonización que al efecto se constituyan, siempre que estén integrados por la tercera parte, como mínimo, de los colonos de la finca.

La Ley de 16 de julio de 1949, sobre arrendamientos rústicos que sirvió para reformar los artículos 16 y 17 de la L. A. R. de 1935, había recogido en la nueva redacción del artículo 16 una referencia expresa a ejercitar el retracto sobre la totalidad de la finca en su párrafo sexto.

²² VÁZQUEZ GUNDÍN: *Estudios prácticos de la nueva Ley de arriendos rústicos* (1941), 134.



tenían que retraer la parte de otros que no querían ejercitar el retracto, porque de no ser así, no podían ellos mismos ejercitarlo sobre la parte que llevaban arrendada²³.

La L. A. R. dispone que cada arrendatario podrá ejercitar el tanteo, retracto o adquisición preferente referidos a la porción o porciones ocupadas, siempre que se respeten las normas vigentes sobre unidades mínimas de cultivo²⁴. Si no se cumplieran estas normas, los arrendatarios se verán obligados a ejercitar estos derechos conjuntamente. El texto legal es tajante en cuanto a que han de cumplirse los requisitos con cada uno de los arrendatarios, por lo cual se producirá incumplimiento si se notifica la enajenación a unos y no a otros²⁵ y se incurrirá en falsedad en documento público, en los términos del artículo 91,1, si arrendada una finca a varios se omite a algún arrendatario.

En el caso de varios arrendatarios, cuando alguno renuncie a los derechos de tanteo, retracto o adquisición preferente, será la Junta Arbitral la que establecerá el orden de los arrendatarios restantes para adquirir las parcelas sobre las que se ha renunciado, teniendo en cuenta la viabilidad de las explotaciones resultantes. La decisión de la Junta Arbitral será ejecutiva, sin perjuicio de recurrir ante los Tribunales²⁶.

²³ BALLARÍN MARCIAL, A.: «El retracto arrendaticio de fincas rústicas y su constatación formal en caso de pluralidad de retrayentes», en *Revista de Derecho Notarial*, 15 (1957), 354.

²⁴ Vid. Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973, Libro Segundo, Título III, dedicado al régimen de unidades mínimas de cultivo que comprende de los artículos 43 a 48.

²⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 1950. El arrendatario de una parcela de la totalidad de la finca, adquirió, por compra, la integridad de ésta, y contra la propiedad y el aludido adquirente, dedujo la presente acción de retracto el arrendatario de otra parcela. A este último, arrendatario no se le puede privar de ejercitar el retracto de la porción no llevada en arriendo por los compradores al tener lugar la enajenación. Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi, núm. 1.849.

²⁶ Art. 121,4 de la L. A. R. de 1980.

Las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos decidirán, también 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, las cuestiones que se planteen acerca de:

e) La preferencia que se refiere al artículo 93, apartado 2.

Art. 121,6 de la L. A. R. de 1980.

Las Juntas Arbitrales podrán recabar de la Administración los asesoramien-



Los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente sólo podrán ser ejercitados por quienes sean profesionales de la agricultura²⁷.

Según el artículo 94 de la L. A. R. los derechos establecidos en el presente capítulo serán preferentes con respecto a cualquier otro de adquisición salvo el retracto de colindantes establecido por el artículo 1.523 del Código Civil, que prevalecerá sobre los derechos regulados en esta sección A) cuando no excedan de una hectárea tanto la finca objeto de retracto como la colindante que lo fundamente.

La legislación derogada regulaba la concurrencia de retractos de forma distinta y además distinguía entre arrendamientos protegidos y arrendamientos no protegidos a la hora de fijar la prelación²⁸. Para

tos técnicos que estimen precisos para el ejercicio de sus funciones, bien por vía de informe, bien convocando a los funcionarios que hayan de prestar dicho asesoramiento para que asistan a la sesión con voz, pero sin voto.

²⁷ Vid. el trabajo sobre la profesionalidad del arrendatario publicado en estos estudios.

²⁸ Art. 16,5 del R. A. R. de 1959.

El retracto regulado por este artículo será preferente a los demás retractos establecidos en el Código Civil y en las legislaciones forales, con excepción del de comuneros en el caso de que el condómino lleve en la copropiedad más de tres años y del de colindante en todo caso. El retracto gentilicio donde rija por precepto foral será también preferente al regulado por este artículo. Sin embargo, cuando el retracto se ejercitare por colono que lo fuere a virtud de arrendamiento protegido sólo prevalecerá sobre el mencionado derecho el correspondiente a los comuneros en quienes concurrese la circunstancia de tiempo antes expresada y el gentilicio donde rija por precepto foral.

Art. 16,12 del mismo texto legal.

Si la adquisición de una finca rústica o parte de ella arrendada, se llevare a efecto por quien a la sazón fuera colono de la misma, en virtud de arrendamiento de los llamados protegidos, sólo podrá ser ejercitado contra dicho adquirente el retracto legal por quien lo hiciera con el carácter de comunero de la finca arrendada y llevar en su copropiedad más de tres años. Esto no será obstáculo para que en el caso de que la totalidad de una finca arrendada en parcelas o varios colonos fuese vendida a alguno de estos arrendatarios, puedan todos los demás o alguno de ellos ejercitar conjuntamente contra los compradores la correspondiente acción de retracto legal respecto a la parte del inmueble transmitido que el adquirente o los adquirentes no llevasen en arriendo al tiempo de verificarse la venta. Para poder hacer uso del expresado derecho será requisito indispensable que el retrayente o retrayentes vinieren explotando en régimen de arriendo la mitad, al menos, de la superficie objeto del retracto.

Art. 96,8 del mismo texto legal:

Contra el derecho de acceso a la propiedad del arrendatario no prevalecerá ningún retracto legal o convencional, salvo el gentilicio, en aquellos territorios donde se halle establecido por precepto foral. El pariente que ejercite el retracto deberá abonar al arrendatario, además de las cantidades que señala el artículo 1.518



los arrendamientos protegidos, sólo había dos tipos de retracto legal que gozaran de prelación: el de comuneros, siempre que el condueño lo fuera desde hacía más de tres años, y el gentilicio allí donde existía por virtud de la legislación foral. Los colindantes quedaban detrás de los arrendatarios que pagaban una renta que no excedía de la equivalencia de cuarenta quintales métricos de trigo y eran, además, cultivadores directos y personales de las fincas arrendadas.

Cuando se trataba de arrendamientos no protegidos, el orden establecido era: en primer lugar, comuneros con la antigüedad antes expresada, colindantes por orden de dueños de tierra colindante con menor cabida, parientes con derecho de retracto gentilicio allí donde la legislación foral lo establecía y arrendatarios²⁹.

Escribano Ruipérez comentaba que existía una incongruencia entre el orden dispuesto por la legislación especial y la regulación del Código Civil. Destacaba, como prueba, el siguiente ejemplo: si se produce la venta de una finca rústica, en propiedad indivisa sin el requisito de los tres años, arrendada y colindante, si uno de los condóminos vende su participación, concurren tres retractos: el de condóminos, el de colindantes y el del arrendatario. Es preferente el del arrendatario al del condueño, porque no lleva los tres años; el de colindantes es preferente al del arrendatario y el de comuneros al de colindante, según el artículo 1.524 del Código Civil. De donde el comunero que ha sido vencido por el arrendatario, por no llevar tres años en la comunidad puede retraer frente al colindante que, a su vez, venció al arrendatario³⁰.

Respecto al artículo 94 de la L. A. R. de 1980, lo primero que hemos

del Código Civil, el importe de la indemnización que el arrendador hubiere tenido que abonar al colono por haber enervado el derecho de acceso a la propiedad. Asimismo, en defecto del arrendador, cualquier pariente de los que, con arreglo a los preceptos del derecho foral, pudiese adquirir la finca arrendada en caso de transmisión a título oneroso tendrá facultad para subrogarse en el derecho que le confiere al citado arrendador el párrafo 10 del artículo 101 del presente texto, dentro del mismo plazo que a éste se fija; el pariente subrogado quedará sujeto a los preceptos de esta legislación especial en los mismos términos que su causante.

²⁹ Vid. RODRÍGUEZ SOLANO ESPÍN, F.: «El retracto arrendaticio rústico», en «Revista Pretor», 34 (1955), 425 s. También GAMBÓN ALIX, G.; MARTÍNEZ VALENCIA, J.: «Arrendamientos Rústicos» (1963), 182 s.

³⁰ ESCRIBANO RUIPÉREZ, J.: «El retracto en la Ley de Arrendamientos Rústicos. Su concurrencia con otros retractos legales», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 179 (1946), 332.



de plantearnos es su ámbito de vigencia. La disposición adicional 1 de la L. A. R. de 1980 dice que 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. De acuerdo con esta norma el retracto gentilicio, que rige en una serie de regiones forales, prevalece sobre los derechos a los que se refiere el artículo 94, es decir, sobre los derechos de adquisición preferentes que recoge la L. A. R. de 1980, en aquellas regiones donde existan normas sobre el aludido retracto gentilicio³¹. Así pues, en esas regiones, el retracto gentilicio es preferente a los derechos de adquisición preferente de la L. A. R.

En las demás regiones, los derechos de adquisición preferente del arrendatario son preferentes a cualquier otro de adquisición, salvo el retracto de colindantes establecido por el artículo 1.523 del Código Civil, que prevalecerá cuando no excedan de una hectárea, tanto la finca objeto de retracto como la colindante que la fundamente³². Está claro que cuando la finca vendida sea mayor de una hectárea, o la co-

³¹ Vid. Compilación del Derecho Civil de Aragón aprobada por Ley de abril de 1967. Artículos 149 a 152 inclusive que regulan el derecho de abalorio o de la saca.

Compilación del Derecho Civil Foral de Vizcaya y Alava aprobada por Ley de 30 de julio de 1959. Artículos 51 a 59, inclusive, que regulan la enajenación de bienes troncales.

Compilación del Derecho Civil Especial de Cataluña aprobada por Ley de 21 de julio de 1960. Artículo 329 que regula el derecho de tornería.

Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, aprobado por Ley de 1 de marzo de 1973. Ley 446 que regula la prelación de retractos: los retractos legales gracioso, de vecindad forana, corralizas o helechales y el gentilicio, por este orden, tendrán prioridad respecto a los de comuneros, colindantes, arrendatarios, enfiteutas y a cualesquiera otros derechos de adquisición preferente de carácter civil o administrativa.

Los retractos legales prevalecen sobre los derechos convencionales de opción, tanteo y retracto.

Pueden verse también las Leyes 452 a 457 de esta compilación.

³² Art. 1.523 del Código Civil.

También tendrán el derecho de retracto los propietarios de las tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida exceda de una hectárea.

El derecho a que se refiere el párrafo anterior no es aplicable a las tierras colindantes que estuvieren separadas por arroyos, acequias, barrancos, caminos y otras servidumbres aparentes en provecho de otras fincas. Si dos o más colindantes

lindante que sirva de fundamento al retracto sea mayor de esa misma cantidad, no prevalecerá el retracto de colindantes respecto a los derechos de adquisición de los arrendatarios. La L. A. R. de 1980 ha modificado sustancialmente la legislación anterior y ha dado mucha mayor importancia a los derechos de acceso a la propiedad de los arrendatarios.

El artículo 95 de la L. A. R. dice que cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios, el tanteo y retracto o el derecho de preferente adquisición corresponderá ejercitarlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal. Este artículo está tomado casi literalmente del artículo 16,7 del R. A. R. de 1959³³. El supuesto que se regula es el de una finca con un arrendamiento principal y varios secundarios; en este caso hay que tener en cuenta el artículo 6,7, que excluye del ámbito de la L. A. R. una serie de arrendamientos secundarios³⁴. Es lógico que los titulares de estos arrendamientos secundarios, que están excluidos de la L. A. R., no tengan derecho de tanteo, retracto y adquisición preferente y que si lo tengan el titular o titulares del arrendamiento principal.

Un supuesto distinto del anterior se produce cuando una finca es objeto de varios aprovechamientos principales, supuesto que se prevé en el artículo 3,1, de la L. A. R., que dispone: una misma finca puede ser susceptible de diversos arrendamientos simultáneos cuando cada uno tenga como objeto distintos aprovechamientos compatibles y principales. En este caso, cada titular de un arrendamiento principal puede ejercitar el tanteo, retracto o adquisición preferente. Sin embargo, a

usan del retracto al mismo tiempo será preferido el que de ellos sea dueño de la tierra colindante de menor cabida y si las dos la tuvieran igual, al que primero lo solicite.

³³ Art. 16,7 del R. A. R. de 1959.

Cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos cedidas a diferentes arrendatarios, el retracto corresponderá ejercitarlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal.

³⁴ Art. 6,7 de la L. A. R. de 1980.

Quedan exceptuados de los preceptos del presente texto legal:

7.º Los que tengan cualquiera de estos objetos:

- a) Aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, plataneras, montoneras y, en general, aprovechamientos secundarios distintos siempre de los principales y compatibles con éstos.
- b) Aprovechamientos encaminados a sembrar o mejorar barbechos.
- c) La caza.
- d) Explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado.



pesar del texto legal, se plantearán problemas a la hora de dilucidar qué arrendamientos son principales y cuáles no, y harán de ser las pruebas que puedan aportarse las que sirvan para que el Juez decida.

Según el artículo 96 de la L. A. R., en los casos de fincas de las que sólo una parte de su extensión haya sido cedida en arriendo, los derechos regulados en los artículos anteriores se entenderán limitados a la superficie arrendada. A tal efecto, el documento por el que sea formalizada la transmisión de la finca deberá especificar, en su caso, la cantidad que del total importe del precio corresponde a la porción dada en arriendo³⁵. La legislación derogada disponía que el derecho de retracto sólo podía ejercitarse, en este caso, por los arrendatarios protegidos³⁶.

En caso de enajenar la totalidad de una finca parcialmente arrendada, el transmitente deberá cumplir todos los trámites dispuestos en la L. A. R., para que el arrendatario pueda ejercitar el tanteo y el retracto o la adquisición preferente sobre aquella parte de la finca que lleva en arriendo.

La segunda parte del artículo 96 dispone que el documento por el que se formalice la transmisión deberá especificar la parte del precio que corresponde a la porción arrendada. De no hacerse así, pueden plantearse dos supuestos: que el derecho ejercitado sea el de retracto o que sea el de adquisición preferente. En el caso del retracto habrá que calcular la parte proporcional del precio total que corresponda a la zona arrendada. Si se trata del derecho de adquisición preferente habrá de aplicar el criterio del artículo 89 de la L. A. R., para calcular

³⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1980. Si el propietario no cede en locación toda una finca, sino sólo una parte, reservándose para sí la explotación directa del resto, en cuyo caso no sería justo el retracto por la totalidad, sino sólo por la parte arrendada. Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi, número 1975.

³⁶ Art. 16,8, 9 del R. A. R., de 1959.

8. En los casos de fincas de las que sólo una parte de su total extensión haya sido cedida en arriendo, el derecho de retracto que establece este artículo se entenderá limitado a la superficie arrendada y únicamente podrá ser ejercitado por el arrendatario o arrendatarios que lo sean a virtud de contrato comprendido en el capítulo XI del presente texto.

9. A tal efecto, el documento por el que sea formalizada la transmisión a título oneroso de la finca deberá especificar la cantidad que del total importe del precio corresponde a la porción dada en arriendo de la mencionada clase, atendiendo a falta de expresa declaración acerca de este extremo que dicha parte del precio es equivalente al resultado de capitalizar al dos y medio por ciento el importe en numerario de la renta contractual vigente a la sazón.



el precio de la parte arrendada, o sea, calcular este valor conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa ³⁷.

El artículo 97 dispone un límite al ejercicio de los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente, que consiste en que los arrendatarios que a la vez sea propietarios de más de 20 hectáreas en regadío o de 200 en secano en territorio nacional no podrán ejercitar ninguno de los derechos de adquisición. La anterior legislación situaba este límite en 10 hectáreas de regadío o 100 de secano ³⁸. Hay que tener en cuenta, que en caso de fincas mixtas (parte secano y parte regadío) el criterio del artículo 18,6, de que se computa cada hectárea de regadío por diez de secano y cada dos hectáreas de terreno forestal o ganadero por una de secano, puede servirnos también para el caso que nos ocupa por tratarse de casos que tienen una clara analogía ³⁹.

III. ADQUISICIÓN FORZOSA

Bajo el epígrafe de adquisición forzosa se recoge el denominado derecho de acceso a la propiedad, que fue instituido por la L. A. R. de 15 de julio de 1954. El derecho comparado no ofrece ninguna institución parecida al acceso a la propiedad, porque en Francia, que es donde más arraigados están los derechos de adquisición a favor del arrendatario, lo que existe es un doble retracto, primero a favor del colono y, superpuesto a éste, otro a favor de profesionales de la agricultura,

³⁷ Vid. lo dicho en este trabajo sobre el artículo 89 de la L. A. R. de 1980.

³⁸ Art. 16, 11 del R. A. R. de 1959.

Los arrendatarios que a la vez sean propietarios de más de 100 hectáreas en secano o 10 en regadío en el territorio nacional, no podrán ejercitar ninguno de los derechos que el presente artículo establece en favor de los colonos.

³⁹ El criterio del artículo 18,6 se dicta para calcular las hectáreas que lleva en explotación una persona física que va a ser arrendatario rústico. Hay que tener en cuenta que el artículo 18,1 de la L. A. R. de 1980 dice 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 órganos competentes de las Comunidades Autónomas o por el Ministerio de Agricultura, sin que puedan exceder en total de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío.

Cuando se trate de finca para aprovechamiento ganadero en régimen extensivo, el límite máximo será de 1.000 hectáreas.



aunque no fueran colonos de la finca que se ha vendido⁴⁰. La doctrina ha explicado este derecho de acceso a la propiedad, que creó la L. A. R. de 1954 de diversas maneras⁴¹.

El derecho de acceso a la propiedad era 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 por tasación contradictoria; el ejercicio de este derecho suponía que se tratara de un arrendamiento inferior a 40 quintales métricos de trigo y concertado con anterioridad al 1 de agosto de 1942, que el arrendamiento se hallara en periodo de prórroga legal, que el arrendador o la persona subrogada en sus derechos no hubiera rechazado la entrega del predio para su cultivo directo y personal, que se avisara previamente al arrendador de este propósito con seis meses de antelación al término del año agrícola correspondiente y que el colono pagara al contado en numerario la cantidad que correspondía⁴².

El acceso a la propiedad tenía un carácter *sui generis*, puesto que, aunque guardaba semejanza con otras instituciones afines (expropiación forzosa, derechos de adquisición preferente del arrendatario), se diferenciaba de ellos en que no es un derecho real, puesto que el propietario, a su voluntad, podía enervar la acción del colono median-

⁴⁰ Pueden verse en el derecho francés, la Ordenanza de 17 de octubre de 1945 y la Ley de 13 de abril de 1946. También la Ley de 15 de junio de 1949 sobre des-
acumulación de explotaciones agrícolas en favor de profesionales de la agricultura.

⁴¹ Las opiniones son muy variadas:

Fuentes Lojo ha creído en el acceso a la propiedad un desarrollo legal de lo establecido como principio general por algunas leyes fundamentales del régimen anterior. Así, el Fuero del Trabajo de 9 de marzo de 1938, en la declaración sexta del Título V se refería a los arrendatarios y la segunda del Título XII de la misma Ley, al igual que el artículo 31 del Fuero de los Españoles de 17 de julio de 1945, aunque no hacían referencia expresa a los arrendatarios, se puede aplicar a ellos lo allí mencionado. FUENTES LOJO, J.: «La reciente Ley de 15 de julio de 1954, sobre arrendamientos protegidos y sus disposiciones complementarias, en *Revista Jurídica de Cataluña* (1955), 51.

GARCÍA GALÁN ha explicado el acceso a la propiedad en base a la función social de la propiedad, porque dicha función se cumple mejor si el cultivador de la tierra es además propietario de ella, pues además de conservarla en buen estado la mejora para que su rendimiento sea mayor. GARCÍA GALÁN, A.: «Arrendamiento y dominio en la Ley de 15 de julio de 1954, en «*Información Jurídica*» (1954), 911.

Otros argumentos de SERRANO SERRANO, I.: «La Ley de 15 de julio de 1954 sobre regulación de los arrendamientos rústicos protegidos por la Ley de 4 de mayo de 1948.

⁴² Vid. Art. 96 y siguientes del R. A. R. de 1959.



te el pago de una indemnización, y tampoco parecía un derecho personal, porque se daba frente a cualquier propietario, hubiera sido o no arrendador de la finca.

El derecho de acceso a la propiedad ha sido enjuiciado de muy diversas maneras⁴³, pero hay que tener en cuenta que fue un medio pensado para extinguir los arrendamientos que, prácticamente, se habían convertido en enfiteusis. Se había descompuesto el dominio por la vía del arrendamiento y para evitar esa desintegración se concede al colono el derecho de acceso o se facilita, en caso de no aceptarlo éste, la recuperación por el dueño del dominio sustancial⁴⁴.

La verdad es que el acceso a la propiedad instaurado por la Ley de 1954 apenas ha tenido trascendencia práctica, porque apenas se han producido accesos a la propiedad por parte de los arrendatarios.

La L. A. R. ha reconocido el derecho del arrendatario a acceder a la propiedad. El artículo 30 de la L. A. R. 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

⁴³ GARCÍA GALÁN, loc. cit. supra núm. 41, 912.

Este autor ha resumido las críticas y defensas que se han hecho del derecho de acceso:

Como críticas:

- a) Se ha considerado como una expropiación forzosa impuesta al propietario.
- b) Que es una institución revolucionaria de carácter demagógico contraria a la esencia del régimen que lo instauró.
- c) Que es perjudicial para el pequeño propietario que se verá, en muchos casos, desposeído de sus fincas.

Como defensa:

- 1) Que no se trata de una expropiación, puesto que el propietario tiene derecho a enervar el acceso.
- 2) Que no es contraria a la esencia del régimen que lo instauró, sino que, por el contrario, es conforme con las declaraciones y ofrecimientos hechas en el Fuero de los Españoles.
- 3) Que el legislador español trata de evitar el trastorno que en la Economía Nacional hubiera producido el lanzamiento de 800.000 familias.
- 4) Que la población española va en aumento y es necesario estimular la producción agrícola y uno de los medios, a utilizar, es que el agricultor llegue a ser propietario de las fincas.
- 5) Que sólo podrán quedar privados de la propiedad de las fincas los que las tienen como origen de renta.

⁴⁴ BALLARIN MARCIAL, A.: *Estudios de Derecho Agrario y Política Agraria* (1975), 636.



que la L. A. R. permite para que el arrendador sea privado de su derecho de recuperar la finca, es que el arrendatario acceda a la propiedad. La L. A. R. ha regulado este derecho de acceso a la propiedad con una sistemática muy deficiente que 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. Tres son los supuestos contemplados por la L. A. R. en cuanto al acceso a la propiedad:

1. Arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación del Código Civil.
2. Arrendamientos concertados con anterioridad a la L. A. R. de 1935, cuyo arrendatario sea cultivador personal.
3. Arrendamientos concertados antes del 1 de agosto de 1942, los que la legislación derogada denominaba especialmente protegidos.

Vamos a analizar cada uno de estos supuestos.

- 1) Arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación del Código Civil.

El artículo 98,1, de la L. A. R. dice que en los arrendamientos anteriores al Código Civil, el arrendatario que traiga causa de quien lo fuera a la publicación de dicho Cuerpo legal podrá acceder a la propiedad de la finca, 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. El texto legal nos dice que podrá hacer uso de este derecho el arrendatario que traiga causa de quien lo fuera a la publicación del Código, pero no dice cuándo ha de ser ejercitado el derecho de acceso a la propiedad. Parece lógico que tal derecho se deba ejercitar antes de la extinción del contrato. Hay que entender que aunque el texto dice que debe pagarse al arrendador, habrá que hacerlo al propietario. El pago deberá hacerse al contado y en metálico, para la determinación del precio en vía civil habrá que acudir a las normas de la expropiación forzosa, siendo preceptiva la intervención previa de la Junta Arbitral en caso de desavenencia⁴⁵.

El artículo 98,2 dice que cuando se trate de censos enfitéuticos el acceso a la propiedad se regirá por las normas de su redención. El legislador podía haberse ahorrado este párrafo porque el censo enfitéutico es una institución ajena a la L. A. R., regulado por el Código Civil.

⁴⁵ Vid. art. 121, 3, e) de la L. A. R. También, arts. 123, 127 y 132 de la L. A. R., en cuanto a los órganos jurisdiccionales y 131 en cuanto al procedimiento. También Art. 39 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y Arts. 41 y 42 del Reglamento de 26 de abril de 1957.



2) Arrendamientos concertados con anterioridad a la L. A. R. de 1935, cuyo arrendatario sea cultivador personal. La L. A. R. adolece de sistemática en este punto, porque este supuesto está previsto por la disposición transitoria primera, regla 3.^a, que dice: 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. Este párrafo sufrió una importante transformación en el Senado ⁴⁶. De acuerdo con el texto legal para aplicar esta disposición han de concurrir las siguientes circunstancias: que se trate de arrendamientos anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935, que se haya perdido memoria del tiempo por el que se concertaron y que el cultivador sea personal. Hay que entender, que si el arrendamiento se concertó antes del Código Civil es de aplicación el artículo 98,1, de la L. A. R. Así pues, esta norma es de aplicación a los arrendamientos concertados después del Código Civil, pero antes de la Ley de 15 de marzo de 1935. 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 a acceder a la propiedad, pero tal como viene redactado el texto legal, parece que no deben de existir dudas y debe cumplirse tal requisito.

Respecto al cultivo personal, se exige que se cumpla lo previsto en el artículo 16 de la L. A. R. en cuanto a llevar la explotación por sí o con la ayuda de familiares que con él conviven, sin utilizar asalariado.

⁴⁶ El texto que aprobó el Pleno del Congreso antes de pasar al Senado era el siguiente:

3.º 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.

La redención del censo se efectuará conforme a lo establecido en el Código Civil, tomando como valor de la pensión censual una cantidad igual a la mitad de la renta que sea usual en el lugar para los arrendamientos rústicos de fincas análogas.

Si en la fecha de la entrada en vigor de la presente ley concurriera, o sobreviniere con posterioridad, alguna de las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 7.º, el dueño directo podrá poner término al contrato y recuperar el pleno dominio de la finca, abonando al enfitéuta la mitad de la plusvalía que se produzca, determinada judicialmente en defecto de acuerdo entre las partes.



dos más que circunstancialmente. Aunque el texto no lo dice, el ejercicio del acceso a la propiedad podrá ser planteado por el arrendatario que traiga causa del que contrató. El derecho de acceso a la propiedad podrá ser ejercitado durante las dos prórrogas de tres años cada una, que dispone la L. A. R. para estos arrendamientos. Para los aspectos materiales del ejercicio del derecho hay que tener en cuenta el artículo 98,1, que acabamos de analizar.

3) Arrendamientos concertados antes del 1 de agosto de 1942, los que la legislación derogada denominaba especialmente protegidos. Según el artículo 99,1 de la L. A. R., en los contratos de arrendamiento anteriores a 1 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 fuera cultivada personalmente por el arrendatario, éste tendrá derecho a adquirir la propiedad de la misma cuando concurren las circunstancias determinadas en los apartados siguientes.

Estos arrendamientos que eran denominados especialmente protegidos en la legislación anterior, han sido los que más han preocupado al legislador, teniendo en cuenta la protección que se ha conferido⁴⁷, y por ello se ha dispuesto un minucioso procedimiento para dar solución a este tipo de situaciones. Una vez que finalice la prórroga legal que se halle en curso a la entrada en vigor de esta ley, dice el artículo 99,2, de la L. A. R., el arrendador podrá recabar la entrega de la finca para cultivarla personalmente, por sí o por alguno de sus herederos forzosos, notificando fehacientemente al arrendatario su propósito en tal sentido con seis meses de antelación, como mínimo, a la finalización del año agrícola correspondiente y comprometiéndose a llevar a cabo en dicha forma de explotación durante el plazo mínimo de seis años. La acción de recuperación, cuando sea necesaria, deberá entablarse dentro de los tres meses siguientes a la expiración de la prórroga.

Se permite a los arrendadores recuperar la finca siempre que la cultiven personalmente al menos durante seis años. Si incumplieran esta obligación, dice el artículo 99,4, de la L. A. R., el arrendatario estará facultado para ejercitar el derecho de adquisición forzosa con indemnización de los daños y perjuicios que hubiese sufrido.

En el caso de que el arrendador no quiera cultivar personalmente, por sí o por alguno de sus herederos forzosos, la finca arrendada, el arrendatario podrá ejercitar el de adquisición de la propiedad en el plazo de un año a partir de la terminación de la prórroga o, en su caso,

⁴⁷ Vid. Art. 91 y siguientes del R. A. R. de 1959.



desde que recayere resolución judicial declarando la improcedencia de la recuperación o caducase la instancia para hacer ésta efectiva. 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 la legislación de expropiación forzosa y tendrá igualmente la obligación de cultivar personalmente durante seis años como mínimo la finca adquirida. Si incumpliera esta obligación, el arrendador podrá resolver la transmisión con derecho a indemnización de daños y perjuicios y recuperar la finca libre de arrendatarios u ocupantes. Este es texto del artículo 99,2 y 3.

El artículo 99,6, dispone que en el caso de que el arrendatario no hiciera uso de su derecho de adquisición forzosa en el plazo y con las condiciones determinadas en el apartado 3 de este artículo, el arrendamiento quedará sujeto, por el tiempo de duración de las prórrogas legales, al régimen normal establecido en esta Ley, especialmente en lo que respecta al derecho de recuperación que corresponde al arrendador conforme al artículo 26 de la misma.



INDICE BIBLIOGRAFICO

- ABELLO, L.: *Trattato della locazione*, 1 (1915).
- AGÚNDEZ, A.: «Examen crítico del artículo 7 de la Ley de 28 de junio de 1940», en *Revista de Derecho Privado*, 41 (1957).
- ALBALADEJO, M.: *Derecho de obligaciones*, 2, 2 (1980).
- ALBALADEJO, M.: *Compendio de Derecho Civil* (1976).
- AMBROSINI, A.: *Emptio non tollit locatum* (1926).
- AMIRANTE, L., s. v.: «Locazione (Diritto Romano)», en *Novissimo Digesto Italiano*, 9 (1963).
- AMORÓS GUARDIOLA, M.: «Prohibición contractual de disponer y derecho de adquisición preferente», comentario a la sentencia de 12 de noviembre de 1963, en *Anuario de Derecho Civil*, 18 (1965).
- ARANGIO RUIZ, V.: *Istituzioni di Diritto Romano* (1966).
- ASCARELLI, T.: *Lezioni di Diritto Commerciale* (1954).
- AZARA, A.: «Della locazione secondo il progetto italo-francese per un codice unico delle obbligazioni e dei contratti», en *Rivista di Diritto Civile*, 20 (1928).
- AZCÁRATE, G.: *Ensayo sobre la Historia del Derecho de Propiedad y su estado actual en Europa* (1883).
- BALLARÍN, A.: «Formazione, concetto e fini di un diritto agrario dell'impresa», en *Nuova Rivista del Diritto Commerciale*, 7 (1954).
- BALLARÍN MARCIAL, A.: «Sobre el concepto de cultivo directo y personal», en *Revista de Derecho Privado*, 38 (1954).
- BARASSI, L.: *La proprietà nel nuovo Codice Civile* (1941).
- BARASSI, L.: «Il concetto di locazione», en *Studi Giuridici in onore de Vincenzo Simoncelli* (1917).
- BARBERO, L.: *L'usufrutto e i diritti affini* (1952).
- BASSANELLI, E.: «L'indennità per miglioramenti all'affittuario di fondi rustici», en *Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile*, 11 (1957).
- BASANELLI, E., s. v.: «Affitto di fondi rustici», en *Enciclopedia del Diritto*, 1 (1958).
- BASANELLI, E.: «Impresa Agricola», en *Comentario del Codice Civile de Antonio Scialoja*, 5 (1943).



- BASSANELLI, E.: *Corso di Diritto Agrario* (1946).
- BAUDRY-LACANTINERIE, G.-WAHL, A.: *Tratté theorique et pratique de droit. Du contrat de louage*, 1 (1906).
- BELLÓN GÓMEZ, I.: *Régimen legal de los arrendamientos rústicos* (1950).
- BELLÓN GÓMEZ, I.: *Arrendamientos Rústicos* (1942).
- BIGIAMI, W.: *La piccola impresa* (1947).
- BOBIN, G.: *Exploitation agricole et politique des structures* (1969).
- BONOMI, P., s. v.: «Coltivatore Diretto», en *Novissimo Digesto Italiano*, 8 (1962).
- BOURGOIS, A.: *L'exploitation agricole dans la législation récente* (1976).
- BROSEIA PONT, M.: *Manual de Derecho Mercantil* (1981).
- BUONOCORE, V., s. v.: «Imprenditore (diritto privato)», en *Enciclopedia del Diritto*, 20 (1970).
- CARBONNIER, J.: *Derecho Civil*, 2, 2 (1960).
- CÁRDENAS, F. DE: *Estudios jurídicos* (1884).
- CÁRDENAS, F. DE: «Vicios y defectos de la legislación civil de España. El derecho moderno», en *Revista de Jurisprudencia y Administración*, 11 (1851).
- CARRARA, G.: *I contratti agrari* (1952).
- CARRARA, G.-ROMAGNOLI, E., s. v.: «Impresa Agraria», en *Novissimo Digesto Italiano*, 8 (1962).
- CARRARA, G.-VENTURA, S., s. v.: «Fondi Rústici (affitto)», en *Novissimo Digesto Italiano*, 7 (1961).
- CASALS COLLECCARRERA, M.: *El retracto en los arriendos de fincas rústicas* (1946).
- CASANOVA, M., s. v.: «Impresa (In generale)», en *Novissimo Digesto Italiano*, 8 (1962).
- CASANOVA, M.: «Impresa e Azienda», en *Trattato di Diritto Civile Italiano* di Filippo Vassalli, 10, 1 (1974).
- CASTÁN, J.: *Derecho Civil Español, Común y Foral*, 4 (1977).
- CASTRO Y BRAVO, F. DE: *Derecho Civil de España*, 1 (1949).
- CASTRO Y BRAVO, F. DE: «Cesión de arrendamiento y subarrendo», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*.
- CERRILLO QUÍLEZ, F.: «El régimen de mejoras en la vigente legislación de arrendamientos de predios rústicos», en *Revista Critica de Derecho Inmobiliario* (1950).
- CLEMENTE DE DIEGO, F.: *Instituciones de Derecho Civil Español*, 1 (1941).
- COCO, G., s. v.: «Locazione (Diritto Privato)», en *Enciclopedia del Diritto*, 7 (1974).
- COLIN, A., y CAPITANT, H.: *Curso elemental de Derecho Civil*, anotado por DE BUEN, D., 4 (1949).
- COMPORTI, M.: *Contributo allo studio del diritto reale* (1977).
- COSSIO, A.: *Instituciones de Derecho Civil*, 1 (1977).
- COSSIO, A.-RUBIO, C.: *Tratado de arrendamientos urbanos* (1949).
- COSSIO, A. DE: «El concepto de pequeña empresa agraria y la moderna legislación», en *Anuario de Derecho Civil*, 8 (1955).
- DÍEZ-PICAZO, L.: «La autonomía privada y el derecho necesario en la Ley de Arrendamientos Urbanos», en *Anuario Derecho Civil*, 9 (1956).
- DÍEZ-PICAZO, L.: «Los llamados contratos forzosos», en *Anuario de Derecho Civil*, 9 (1956).
- DÍEZ-PICAZO, L.: *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, 2 (1978).
- DÍEZ-PICAZO, L.-GULLÓN BALLESTEROS, A.: *Sistema de Derecho Civil. 2. Obligaciones y contratos* (1977).
- ENNECCERUS, L.-KIPP, Th.-WOLFF, M.: *Tratado de Derecho Civil*, 2. Primera parte.



- Ed. española con anotaciones de Pérez González, B., y otros. 3.ª ed. por Ferrandis Vilella, J. (1966).
- ESCRIBANO RUIPÉREZ, J.: «El retracto en la Ley de Arrendamientos Rústicos. Su concurrencia con otros retractos legales», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 179 (1946).
- ESPÍN CÁNOVAS, D.: *Manual de Derecho Civil Español*, 3 (1974).
- FERRANDIS VILELLA, J.: «Sucesión en los Arrendamientos Rústicos», en *Anuario de Derecho Civil*, 8 (1955).
- FERRANDIS VILELLA, J.: «Sucesión en los Arrendamientos. Transmisión "mortis causa" de los derechos y obligaciones del arrendatario», en *Anuario de Derecho Civil*, 7 (1954).
- FERRARA, F.: *Trattato di Diritto Civile Italiano*, 1, 1 (1921).
- FERRER MARTÍN, D.: «El retracto arrendaticio rústico», en *Revista General de Derecho*, 7 (1951).
- FRAGALI, M., s.v.: «Affitto in generale», en *Enciclopedia del Diritto* (1954).
- FUBINI, R.: *El contrato de arrendamiento de cosas*, 1 (1930).
- FUENTES LOJO, J. V.: «El incumplimiento de condiciones como causa del desahucio en los arrendamientos en general», en *Revista de Derecho Privado*, 42 (1958).
- FUENTES LOJO, J.: «La reciente Ley de 15 de julio de 1954 sobre Arrendamientos Protegidos y sus disposiciones complementarias», en *Revista Jurídica de Cataluña* (1955).
- GALGANO, F.: «La teoria dell'impresa», en *Trattato di Diritto Commerciale e di Diritto Pubblico dell'Economia* (1978).
- GALLONI, G.: «L'evoluzione legislativa del contratto di affitto di fondi rustici alla luce della teoria del poteri», en *Rivista di Diritto Agrario* (1972).
- GAMBÓN ALIX, G.-MARTÍNEZ VALENCIA, J.: *Arrendamientos Rústicos* (1963).
- GARCÍA GALÁN, A.: «Arrendamiento y dominio en la Ley de 15 de julio de 1954», en *Información Jurídica* (1954).
- GARCÍA GOYENA, F.: *Concordancias del Código Civil Español*, 3 (1852).
- GARCÍA ROYO, A.: *Tratado de Arrendamientos Rústicos*, 1, 3.ª ed. (1950).
- GARRIDO JUAN, R.: «El subarriendo en el Real Decreto de 21 de noviembre de 1929», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 156 (1930).
- GIL-ROBLES y GIL-DELGADO, J. M.: *Comentarios prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos* (1981).
- GIORGIANNI, M.: *Diritto di godimento su cosa altrui* (1940).
- GONZÁLEZ MARTÍNEZ, J.: *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*, 3 (1948).
- GULLÓN BALLESTEROS, A.: *Curso de Derecho Civil. Contratos en especial* (1972).
- HERNÁNDEZ GIL, A.: *Dictámenes*, 1 (1968).
- HERNÁNDEZ GIL, A.: *Derecho de obligaciones*, 1 (1960).
- IRTI, N.: *Proprietà e impresa* (1965).
- IRTI, N.: *Del Diritto Civile al Diritto Agrario (Momenti di Storia Giuridica Francese)* (1962).
- JUGLART, M. DE: «La protection de l'unité économique du bien rural», en *Atti del Primo Convegno Internazionale di Diritto Agrario*, 2 (1954).
- LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Elementos de Derecho Civil* (1979).
- LEAL, F.: «Consideraciones sobre el artículo 7 de la L. A. R. de 28 de junio de 1940», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 177 (1944).
- MANARA, M.: «L'attuale disciplina dell'affitto di fondi rustici», en *Proprietà privata e Funcione Sociale*, Seminario Diritto dal Prof. Santoro-Passarelli (1976).



- MANRESA Y NAVARRO, J. M.: *Comentarios al Código Civil Español*, 10 (1950).
- MARTÍNEZ RUIZ, A.: *El Código Civil interpretado por el Tribunal Supremo*, 9 (1908).
- MASSART, A.: «L'affitto di fondi rustici nella nuova disciplina (appunti per l'interpretazione della legge 11 de Febbraio 1971, n. 11)», en *Rivista di Diritto Agrario* (1971).
- MASSART, A.: «I contratti agrari di scambio», en *Manuale di Diritto Agrario Italiano* de Irti, N. (1978).
- MIRABELLI, G.: «La locazione», en *Trattato* di F. Vassalli, 7, 4 (1972).
- MORENO MOCHOLI, M.: «La tácita reconducción en la Nueva Ordenación de los arrendamientos de fincas rústicas», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 178 (1945).
- MOZOS, J. L. DE LOS: «Presupuestos para una reforma de los arrendamientos rústicos en el Derecho español», en *Documentación Jurídica* (1976).
- MOZOS, J. L. DE LOS: *Estudios de Derecho Agrario* (1972).
- NART, I.: «Ex-arrendamientos», en *Anuario de Derecho Civil*, 4 (1951).
- OURLIAC, P.-JUGLART, M.: *Fermage et metayage dans la législation récente* (1951).
- PAGE, S.: *Il coltivatore diretto* (1953).
- PACIFI MAZZONI, E.: *Codice Civile Italiano comentato, Trattato delle locazioni* (1912).
- PANUCCIO, V., s. v.: «Impresa (derecho privado)», en *Enciclopedia del Diritto*, 20 (1970).
- PARLAGRECO, A.: «El potere imprenditoriale dell'affittuario di fondi rustici secondo l'art. 10 della legge 11 de Febraio 1971, n. 11», en *Rivista di Diritto Agrario* (1972).
- PÉREZ TEJEDOR, M.-SERRANO MORENO, E.: *Arrendamientos Rústicos* (1951).
- PLANIOL, M.-RIPERT, G.: *Traité pratique de Droit Civil Français. Contrats Civils*, 10, 1 (1956).
- POIREL, R.: *Baux Ruraux* (1971).
- POTHIER, R. J.: *Oeuvres*, 3 (1835).
- PUGLIATTI, S.: «Terra, azienda agricola e impresa agricola», en *Rivista di Diritto Agrario* (1957).
- PUGLIATTI, S., s. v.: «Beni (teoria generale)», en *Enciclopedia del Diritto*, 5 (1959).
- PUIG BRUTAU, J.: *Fundamentos de Derecho Civil*, 3, 1 (1978).
- PUIG PEÑA, F., s. v.: «Arrendamiento», en *Nueva Enciclopedia Jurídica*, 2 (1950).
- RATTI, U.: «Sul diritto di godimento del locatario», en *Studi di Diritto Commerciale in onore di Vivante*, 2 (1931).
- REVERTE MORENO, A.: «Beneficios y mejoras en los arrendamientos rústicos», en *Anales de la Universidad de Murcia* (1948-49).
- ROCA JUAN, J., s. v.: «Arrendamiento rústico», en *Nueva Enciclopedia Jurídica*, 2 (1950).
- RODRÍGUEZ SOLANO, F., y GARCÍA GALÁN, E.: *Arrendamientos rústicos* (1958).
- ROMAGNOLI, E.: «Dalla locazione all'affitto», en *Studi in onore de Gioacchino Scadutto*, 2 (1970).
- ROYO MARTÍNEZ, M.: «La indemnización debida al arrendatario de fundos rústicos por las mejoras introducidas en los mismos durante el arrendamiento», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia* (1931).
- SAINTE-ALARY: «Les constructions, plantations et ouvrages faits par le preneur sur les lieux loués», en *Revue Trimestrielle de Droit Civil*, 45 (1947).
- SÁNCHEZ CALERO, F.: *Instituciones de Derecho Mercantil* (1981).
- SANTORO-PASSARELLI, F.: «Locazione e affitto rustico», en *Saggi di Diritto Civile* (1961).
- SAVATIER, R.: *Les metamorphoses économiques et sociales du Droit Civil d'aujourd'hui*, 1 (1952).



- SAVATIER, R.: «L'évolution des structures du droit agricole français», en *Atti del Primo Convegno Internazionale di Diritto Agrario* (1954).
- SAVATIER, R.: «L'expérience française du nouveau statut des baux ruraux», en *Rivista di Diritto Agrario* (1956).
- SCAEVOLA, Q. M.: *Código Civil concordado y comentado*, 24, 1 (1952).
- SERRANO SERRANO, I.: «Ley de 15 de julio de 1954 sobre regulación de los arrendamientos rústicos protegidos por la Ley de 4 de mayo de 1948», en *Anuario de Derecho Civil*, 7 (1954).
- SOTO NIETO, F.: «En torno a la Ley de 15 de julio de 1954 sobre arrendamientos rústicos protegidos», en *Revista General de Derecho*, 10 (1954).
- TABET, A.: «Locazione-Conduzione», en *Trattato di Diritto Civile e Commerciale de Cicu-Messineo*, 25 (1972).
- TORRALBA SORIANO, O.: «El arrendamiento forzoso de las fincas rústicas de mejora obligatoria», en *Jornadas Italo-Españolas de Derecho Agrario* (1976).
- TRAVIESAS, M.: «Contrato de arrendamiento», en *Revista de Derecho Privado*, 6 (1919).
- URÍA, R.: *Derecho Mercantil* (1976).
- VALLET DE GOYTISOLO, J.: *Estudios sobre Derecho de cosas* (1973).
- VALLET DE GOYTISOLO, J.: *Hipoteca del derecho arrendaticio* (1951).
- VATTIER FUENZALIDA, C.: *Las mejoras en el arrendamiento rústico* (1978).
- VÁZQUEZ GUNDÍN, E.: *Estudios prácticos de la nueva Ley de arriendos rústicos* (1941).
- VILLAR Y ROMERO, J. M.: *Derecho Civil* (1943).
- VOIRIN, P.: «La jouissance d'une exploitation envisagée comme critère du bail à ferme et comme principe de son autonomie», en *Revue Trimestrielle de Droit Civil*, 29 (1930).
- VOIRIN, P.: «Le Code Rural Français de 1955», en *Rivista di Diritto Agrario* (1956).

JOSÉ ANTONIO COBACHO GÓMEZ



