

ÍNDICE

	Pag.
ABREVIATURAS.	3
1. RESUMEN (ABSTRACT).	4
2. INTRODUCCIÓN.	4
3. NOCIONES GENERALES: LEGISLACIÓN APLICABLE.	6
3.1 La Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.	6
3.2 La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.	6
3.3 La Ley de 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003.	7
4. PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL.	8
4.1 La Ley de 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.	8
4.2 La Ley de 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.	8
4.3 La Ley de 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003.	10
5. CAPACIDAD PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO. EL PROFESIONAL DE LA AGRICULTURA Y EL CULTIVADOR DIRECTO. PROHIBICIONES OBJETIVAS Y SUBJETIVAS DE ARRENDAR.	10
6. LA RENTA O PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.	15
6.1 Reglas generales.	15
6.2 Actualización.	16
6.3 Revisión.	16
6.4 Reducción.	16
7. FORMA DEL CONTRATO.	17
8. DURACIÓN DEL CONTRATO.	19
9. MODIFICACIÓN SUBJETIVA DEL CONTRATO.	20
9.1 Cesión y subarriendo.	20
9.2 Subrogación.	21
9.3 Sucesión hereditaria.	22
10. ACCESO A LA PROPIEDAD.	23
10.1 Concepto de tanteo en la legislación especial agraria.	23
10.2 Naturaleza jurídica del tanteo.	24
10.3 La finalidad del derecho de tanteo.	26
10.4 Actos que dan lugar a tanteo y “prelazione”.	27
10.5 Peculiaridades y diferencias entre los actos que excluyen el tanteo y la “prelazione”.	28

10.6	El objeto del derecho de tanteo.	33
10.7	Sujetos del tanteo.	39
10.8	Notificación de la transmisión del tanteo.	42
10.9	Revocabilidad de la decisión del propietario de enajenar la finca.	44
10.10	Ejercicio del derecho preferente de adquisición en el mismo precio y condiciones.	44
10.11	La renuncia al derecho de tanteo.	46
10.12	Vulneración del derecho de tanteo.	47
10.13	Ejercicio del retracto.	47
10.14	Plazo y modos del ejercicio de retracto.	49
10.15	El reembolso del precio.	51
10.16	Derecho a la adquisición preferente.	52
10.17	Protección de los derechos de adquisición preferente.	53
10.18	Transmisiones no afectadas por los derechos de adquisición preferente.	53
10.19	Preferencia entre los derechos de adquisición preferente.	54
10.20	Adquisición forzosa.	54
11.	EXTINCIÓN DEL CONTRATO.	55
11.1	Resolución.	55
11.2	Extinción.	56
11.3	Expropiación.	57
12.	LA APARCERÍA AGRARIA.	58
12.1	La aparcería en la Ley 83/1980.	58
12.2	La aparcería en la Ley 49/2003.	60
12.3	La aparcería en la Ley 26/2005.	61
13.	CONCLUSIONES.	62
14.	LEGISLACIÓN.	63
15.	JURISPRUDENCIA.	64
16.	BIBLIOGRAFÍA.	64

ABREVIATURAS:

- IRYDA (Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario)
- LAR (Ley de Arrendamientos Rústicos)
- LEA (Ley de Explotaciones Agrarias)
- LEC (Ley de Enjuiciamiento Civil)

1 RESUMEN (ABSTRACT).

En el presente trabajo se realiza un estudio sobre las modalidades de contratos de arrendamiento, más concretamente, sobre arrendamientos rústicos. Donde analizaremos, principalmente la legislación aplicable y vigente que rige actualmente en esta materia, así como realizaremos un estudio sobre las novedades que han traído para el Sector de la contratación agraria de las nuevas reformas de la Ley, tanto la Ley 83/1980 de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, con sus posteriores reformas, es decir, la ley 49/2003 de 26 de noviembre, como la Ley de 26/2005 de 30 de noviembre, por la que se modifica la ley 49/2003. También trataremos temas tan variados en relación con los contratos de arrendamientos rústicos. Tales como, precio del arrendamiento, forma de los contratos, capacidad para contratar, gastos y mejoras, duración del contrato, modificación y acceso del contrato, extinción del mismo, etc...

In the present project, a study on the rental agreement forms is being carried out, more precisely, on the agricultural leaseings. The governing and current law regulating this matter will be analysed, just as a study on the news published for the agricultural sector of the new law reform, as law 83/1980 of 31rd of December, of agricultural leasing, with the subsequent reforms, that is, law 49/2003 of 26th of November, as law 26/2005 of 30th of November, by which law 49/2003 is modified. Diverse issues related to agricultural leasing agreements will be dealt with. Such as, lease price, form of contracts, ability to hire, expenses and improvements, the contract time period, modification and access of the contract, expiration of the contract and so on...

2 INTRODUCCIÓN.

Una tradición que procede seguramente del comienzo del capitalismo liberal, sitúa las relaciones entre propietarios absentistas y cultivadores de la tierra bajo la órbita de los arrendamientos. Hasta el indicado momento, cuando la tierra no era explotada directamente por sus propietarios, con el empleo de traba asalariado o con la colaboración de aparceros, se convertía en objeto de cesión, normalmente por plazos largos mediante la constitución de derechos de naturaleza real (enfiteusis, foros, etc...).

Con el advenimiento del capitalismo estos derechos fueron considerados como vínculos señoriales, restos del Derecho Feudal, por lo que los proscribió para preservar

el sacrosanto principio de libertad de propiedad, de modo que, paulatinamente, el contrato de arrendamiento se erigió en Derecho común de la cesión de tierras de carácter agrícola. Respondía ello, sin duda, a la conveniencia de los propietarios, quienes, una vez transcurrido el plazo no muy largo del arrendamiento, podían a través de la cómoda y expedita vía del desahucio recuperar sus tierras y exigir nuevos contratos con nuevas condiciones económicas, lo que cuando se realizaba masivamente planteaba graves problemas sociales.

Hasta la Segunda República, los arrendamientos rústicos estuvieron sometidos al imperio del Código Civil, al dominio de la libertad contractual y, por consiguiente, al juicio fatal de los plazos estipulados. Fracasado el ensayo de la reforma agraria que se intentó en 1932, en el bienio radical-cedista se inicia una evolución del derecho agrario hacia la introducción de una legislación especial de arrendamientos rústicos, que finalmente se llevó a cabo por la ley de 15 de Marzo de 1935. Esta legislación quedo subsistente después de la guerra civil. En aquel periodo fue complementada con otras disposiciones, todas ellas refundidas en el Reglamento, aprobado por el Decreto de 29 de abril de 1959.

La política que en esos años se siguió fue la de prorrogar sucesivamente la duración de los contratos con el fin de dotar de estabilidad a los arrendatarios, introducir a su favor un sistema de estabilización de la renta por la vía de mensuración en trigo cuya variación del precio fijado por el Estado repercutía en la renta pactada, y a una serie de derechos de adquisición que facilitaban teóricamente el acceso a la propiedad.

En los últimos años la legislación de arrendamientos rústicos ha experimentado una profunda renovación que ha plasmado en la ley de 31 de diciembre de 1980. Esta Ley deroga expresamente todas las disposiciones legales anteriores, así como sus reglamentos y cuantas normas se opongan a ella. Posteriormente hay que tener en cuenta la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos.

También la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Ambas leyes modifican en puntos que iremos viendo sucesivamente la LAR de 1980.

3 NOCIONES GENERALES: LEGISLACIÓN APLICABLE.

3.1 La Ley 83/1980 de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

La primera de ellas es la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980 (Ley 83/1980; BOE de 30 de enero de 1981), impulsada y aprobada por el Gobierno de la Unión de Centro Democrático (presidido por D. Adolfo Suarez) con ocasión de la renovación de la normativa reclamada por la instauración del régimen constitucional y con las miras puestas en la próxima reincorporación de España al ámbito político europeo. Como otras muchas leyes de la UCD y de la apasionante transición política española, carece de exposición de motivos, pero supuso la superación de toda la legislación anterior, realizando una urgente tarea de clarificación normativa y mantenimiento, en general, la perspectiva de ofrecer un alto contenido imperativo y protector de los arrendatarios. En general, fue bien recibida y durante el cuarto de siglo que ha regido la materia no ha sido objeto de críticas negativas generalizadas.

La Ley 83/1980 fue ligeramente modificada por la Ley de modernización de las Explotaciones Agrarias (Ley 19/1995, de 4 de julio, modificada a su vez, después, por la Ley 35/2011, de 4 de octubre, sobre Titularidad Compartida de Explotaciones Agrarias), para finalmente ser derogada por la Ley 49/2003, a la que nos referimos seguidamente.

3.2 La ley 49/2003 de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

La segunda de ellas es la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, aprobada bajo la presencia de D. José María Aznar, líder hasta entonces del partido popular, siendo Ministro de Agricultura, D. Miguel Arias Cañete. Su característica principal radica en aumentar la liberación de las tierras y en disminuir el contenido imperativo tradicional de la legislación especial en la materia. Fue aprobada solo con los votos correspondientes al Partido Popular y con su amplio plazo de *vacatio legis*, pues no entro en vigor hasta finales de mayo de 2004, momento en cual gobernaba nuevamente el PSOE, bajo el liderazgo de D. José Luis Rodríguez Zapatero, partido político que se mostró siempre contrario a la aprobación de la Ley 49/2003, por lo que no es de extrañar que una de las novedades legislativas de la nueva legislatura fuera afrontar, de nuevo, la modificación en la materia.

3.3 La Ley de 26/2005 de 30 de noviembre, por la que se modifica la ley 49/2003.

En efecto, antes y después del debate parlamentario y de la definitiva aprobación de la Ley 49/2003 el Partido Socialista habría anunciado, una y otra vez, su futura derogación en el supuesto de que obtuviera mayoría parlamentaria.

Alcanzada ésta, el gobierno presidido por el Sr. Rodríguez Zapatero pudo cumplir su promesa de varias maneras distintas:

- En primer lugar, podría haber dictado un Real Decreto-Ley posponiendo la entrada en vigor de la Ley 49/2003 durante un plazo de tiempo suficiente para proceder al debate parlamentario de una nueva Ley de Arrendamientos Rústicos, conforme a los principios que la nueva mayoría parlamentaria considerase oportunos. Con ello, al menos, se hubiera evitado que un plazo de tiempo enormemente breve se hubiera de considerar la existencia de tres sistemas normativos diversos en relación con los arrendamientos rústicos.
- Presentando un proyecto de Ley, que tras los trámites parlamentarios oportunos, fue aprobado como Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (esta es su denominación oficial), publicada por el *BOE* de 1 de diciembre, con una *vacatio legis* de treinta días.

Al parecer, una decisión personal de la Sra. Vicepresidenta del Gobierno (Fernández de la Vega) impuso la segunda opción que, técnicamente, sin duda, es la peor de las posibles, pues el breve periodo de aplicación de la Ley 49/2003 y la perpetuación de los contratos realizados bajo el imperio de la Ley 83/1980 obliga, al menos, a considerar las siguientes situaciones:

- Todos los contratos de arrendamiento y aparcería vigentes a mayo de 2004 seguirán estando regidos, mientras duren, por la LAR 83/1980 o por las disposiciones incluso anteriores, ya que la derogación de la LAR 83/1980 no puede significar su inmediato olvido, pues, conforme a las reglas generales de la técnica legislativa, la LAR 49/2003 no es retroactiva.
- A los contratos de arrendamientos rústicos celebrados entre finales de mayo de 2004, y los primeros de enero de 2006 les resulta de aplicación la Ley 49/2003.

- En relación con los contratos celebrados con posterioridad a enero de 2006 resulta aplicable la Ley 26/2005, o mejor dicho, la Ley 49/2003 con las reformas introducidas en ella por la Ley 26/2005.

4 PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL.

4.1 La Ley de 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

Respecto a los *principios básicos* que inspiran la legislación especial de los arrendamientos rústicos, como ya hemos avanzado, en la LAR 1980 debe resaltarse la *protección de la situación jurídica del arrendatario*; considerando, por ello nulas, y teniendo por no puestas las cláusulas que modifiquen, en perjuicio del arrendatario, las normas de la Ley, salvo en los casos que está expresamente lo autorice. Añade el artículo 9 que no se pueden imponer al arrendatario condiciones o prestaciones diferentes de las que le son propias conforme a dicha Ley, ni gastos por reparaciones u otros conceptos que por Ley no le correspondan. Así pues, la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 tiene un claro carácter imperativo: *“solo serán renunciables los derechos del arrendatario desde el momento en que pueden ser ejercitables. La renuncia deberá constar en documento público”*¹ (en cambio, los derechos del arrendador son renunciables con arreglo a las normas ordinarias). El artículo 8 de la LAR 1980 reproduce el artículo 6.4 del Código Civil en materia de fraude de ley.

Igualmente la LAR 1980 posee una *fuerte intervención administrativa*, que se manifiesta en la regulación de la forma del contrato, pues si bien es inicialmente libre, el artículo 20 de la LAR establece que *“la Administración competente establecerá, con las variaciones que para cada comarca se determinen, contratos-tipos para su formalización por escrito, y en ellos se harán constar los derechos y deberes de ambas partes”*².

4.2 La Ley de 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

La característica principal de la LAR 2003 radica en establecer una Artículo 20, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos. “flexibilización del régimen de los arrendamientos rústicos en España” y en procurar la máxima

¹ Artículo 11, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

² Artículo 20, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

“movilidad de la tierra”, procurando un redimensionamiento de las explotaciones agrarias que permita una mayor productividad. Ello implica, en primer lugar, que la especial protección del arrendatario pasa a ser un recuerdo histórico restringiendo a un ámbito muy limitado el contenido imperativo de la Ley y acentuando, la autonomía de voluntad de las partes, que pasa a ser la *lex contractus*, como expresa el artículo 1.2 de la nueva Ley: *“Estos contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes , siempre que no se oponga esta Ley, supletoriamente, regirá el Código Civil, y en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables”*³.

Consiguientemente, se abrevian los plazos de la duración mínima del contrato de arrendamientos rústicos, se suprime la exigencia de que el arrendatario sea un profesional de la agricultura, se derogan los derechos de adquisición preferente, etc...

Pues bien, se establece un panorama legislativo que, en buena medida es la antítesis de los modelos históricos o precedentes de la LAR para elaborar una Ley liberalizadora cuya desembocadura natural consiste en lograr mayores dimensiones de las explotaciones agrarias como, con un cierto contenido idílico, parece expresar la exposición de motivos:

“Generalmente se estima que ello requiere explotaciones mucho mayores que las actuales, en términos de superficie y de rendimientos, y, sobre todo, una dinamización del mercado de la tierra. Y es aquí donde aparece el instrumento arrendatario como uno de los más indicados para lograr nuevas tierras, que los agricultores con vocación de permanencia puedan agregar a las suyas. Existen, así, núcleos rurales donde unos pocos empresarios llevan el cultivo en todo el término, manteniendo labradas y vivas las tierras, y permitiendo que sigan siendo comunidades viables, capaces de acoger, por otra parte, el turismo de los habitantes de la ciudad, lo que proporciona a su vez rentas complementarias a los agricultores, que permiten cumplir la doble función de producción de alimentos y conservación del medio ambiente. Fue la Declaración de Cork, de 9 de noviembre

³ Artículo 1, apartado 2º, de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

*de 1996 la que asumió inequívocamente el objetivo del desarrollo rural, incorporado, desde entonces, al marco del sector agrario”*⁴

En relación con la forma del contrato, el artículo 11 establece que “los contratos deberán constar por escrito, pudiendo las partes formalizarlos en documento público y a proceder al correspondiente inventario de los bienes arrendados, aunque creemos que semejante mandato no conlleva la ineficiencia de eventuales contratos verbales, que la jurisprudencia considerará válidos, conforme a las reglas generales de derecho de la contratación”⁵.

4.3 La Ley de 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003.

Se presenta a sí misma como la mera reforma de la LAR 2003. La LAR 2005 consiste en integrar dentro de la LAR 2003 el “*periodo de duración quinquenal de los contratos, que regía con anterioridad, y en reinstaurar la vigencia de los derechos de adquisición preferente otorgados o reconocidos tradicionalmente a los arrendatarios, al menos a aquellos arrendatarios que ostenten la condición de agricultor profesional*”⁶.

5 CAPACIDAD PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO. EL PROFESIONAL DE LA AGRICULTURA Y EL CULTIVADOR DIRECTO. PROHIBICIONES OBJETIVAS Y SUBJETIVAS DE ARRENDAR.

“La LAR dedica a estas materias el prolijo y complejo artículo 9, que sufrió importantísimas modificaciones en la Ley 26/2005. De él pueden obtenerse las siguientes reglas como más significativas:

1. Pueden ser arrendatarias las cooperativas agrarias, cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, las sociedades agrarias de transformación y las comunidades de bienes.
2. Pueden ser arrendatarias las personas jurídicas, sean civiles, mercantiles o laborales, incluidas las sociedades agrarias de transformaciones, siempre que

⁴ Lasarte Álvarez, C. & Paz Pous de la Flor, M. (2014). Contratos. Principios de Derecho Civil III. (16th ed., p 237) Madrid: Marcial Pons.

⁵ Artículo 11, de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁶ Artículo 9, apartado 1º, de la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la ley 49/2003.

su objeto social, el ejercicio de la actividad y, en su caso, de actividades complementarias a ésta en el ámbito rural. A estos efectos se detallan en el apartado 3 cuales son estas actividades.

- 3. Pueden ser arrendatarias las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados, conforme a sus normas reguladoras, para la explotación de fincas rústicas.*
- 4. No podrán ser arrendatarias, en ningún caso, las personas físicas que, pos sí o por persona física o jurídica interpuesta, sean ya titulares de una explotación agraria o de varias, cuyas dimensiones y características sean fijadas en las distintas zonas del país, sin que puedan exceder los 500 hectáreas de secano o 50 de regadío. Cuando se trate de aprovechamiento ganadero extensivo, el límite máximo será de 1000 hectáreas.*

En el caso de cooperativas agrarias y cooperativas creadas para la explotación comunitaria de la tierra, el anterior límite se multiplicará por el número de miembros que las compongan.

No será de aplicación la limitación a las entidades y organismos de la Administración que antes hemos expuesto.

Finalmente, el artículo 9 contiene un extenso apartado que enumera a las personas físicas o jurídicas que excepciona el principio prohibitivo que establece: “No podrán ser arrendatarios las personas y entidades extranjeras”⁷.

El artículo 12.1, consecuentemente con las fuertes limitaciones que impone la LAR al arrendador, dice que “*para dar fincas rústicas en arrendamientos sujetos a esta ley se exige la misma capacidad para enajenarlas*”⁸. El arrendamiento rústico sujeto a la LAR pasa a ser un acto de gravamen.

Sin embargo, la LAR no es coherente con esta naturaleza que le asigna el arrendamiento, pues permite:

- a) “A los padres o tutores, que den en arrendamiento fincas de los menores sujetos a su patria potestad o tutela por término no superior al que les falte*

⁷ Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (2012). *Sistema de derecho civil* (10th ed., p. 135). Madrid: Tecnos.

⁸ Artículo 12, apartado 1º, de la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la ley 49/2003.

para alcanzar la mayoría de edad, si bien serán improrrogables. Expirado el plazo de duración, el arrendatario tendrá derecho a continuar en la posesión hasta la recolección de la cosecha pertinente”⁹.

- b) *“A los usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan análogo derecho de goce sobre la finca, concertar arrendamientos, pero se resolverán al resolverse el derecho del arrendador, subsistiendo solamente hasta la terminación del año agrícola. También podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando este excediere de la duración de aquellos derechos, si a su otorgamiento hubiere concurrido el propietario”¹⁰.*

Respecto a la capacidad para ser arrendatario, novedad importante de la LAR es su artículo 14.1, a cuyo tenor “solo pueden ser arrendatarios y, en su caso, subarrendatarios de fincas rústicas los profesionales de la agricultura”.

El artículo 15 señala quienes reúnen tal condición, si bien lo que ha de entenderse por profesional de la agricultura se especifica en relación con las personas físicas, pues en cuanto a las jurídicas les atribuye esta cualidad si cumplen determinadas condiciones.

El citado precepto ha experimentado una nueva redacción por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, que define así al profesional de la agricultura: *“La persona mayor de edad o emancipada que se dedique o vaya a dedicarse a actividades de carácter agrario y se ocupe de una manera efectiva y directa de la explotación, como agricultor profesional”¹¹.*

En este último precepto se *“especifica la parte de su renta total que debe tener de actividades agrarias u otras actividades complementarias, que no debe de ser inferior al 25 por 100 de su renta total. Además, el tiempo de trabajo*

⁹ Artículo 12, apartado 2º, de la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la ley 49/2003.

¹⁰ Artículo 13, de la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la ley 49/2003.

¹¹ Artículo 15, de Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

dedicado a actividades agrarias o complementarias ha de ser superior a la mitad de su tiempo de trabajo total”¹².

También se entiende que son profesionales de la agricultura:

1. Las sociedades cooperativas agrarias de explotación comunitaria de la tierra o de trabajo asociado dentro de la actividad agraria.
2. Las sociedades agrarias de transformación u otras sociedades civiles, mercantiles o laborales, que en caso de que sean anónimas, sus acciones deberán ser normativas y tener por objeto exclusivo, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria.
3. Las entidades u organismos de la Administración Pública que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación o subarriendo de fincas rústicas.

Junto al profesional de la agricultura, aparece en el artículo 16, otro arrendatario que es el cultivador profesional. Tiene en todo caso aquella condición, y que califica así a quien *“lleve la explotación por si, o con la ayuda de familiares que con él conviven, sin utilizar asalariados más que circunstancialmente, por exigencias estacionales de la producción agraria. No se perderá la condición de cultivador personal, aunque se utilice uno o dos asalariados, en caso de enfermedad sobrevenida o de otra justa causa que impida continuar el cultivo personal”¹³.*

El profesional de la agricultura ha de ocuparse de manera efectiva y directa de la explotación, lo que significa la asunción de sus riesgos y dirección personal, pero no se le exige la realización del trabajo personal o ayudado básicamente por los familiares.

Si el arrendamiento rústico se ha concertado con un “no profesional”, el arrendador tiene la facultad de pedir su resolución por interés social. Si el IRYDA (Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario) lo requiere al efecto y en el plazo de treinta días no hace uso de aquel derecho, dicho

¹² Artículo 2, apartado 5º, Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

¹³ Artículo 16, Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Instituto tendrá la facultad de arrendar la finca, abonando como renta la usual en la comarca. Lo mismo sucederá si en arrendatario pierde aquella condición durante la vigencia del contrato, salvo de que la recupere antes de que el arrendador o el IRYDA hagan usos de sus derechos.

Novedad también importante en la LAR es la limitación de la superficie que se puede arrendar por las personas físicas profesionales de la agricultura cuando ya son titulares de una explotación agraria o de varias. En el artículo 18 se fija el *“límite máximo de 500 hectáreas de secano y 50 de regadío, computándose en caso de fincas mixtas cada hectárea de regadío por diez de secano y cada dos hectáreas de terreno forestal o ganadero por una de secano; si las fincas arrendadas incluyen superficies incultas, clasificadas catastralmente como críales, matorrales y monte bajo, no se computarán; cuando se trate de una finca para el aprovechamiento ganadero en régimen extensivo el límite será de mil hectáreas. Por debajo de ese límite máximo, el Ministerio de Agricultura o los Organismos competentes de las Comunidades Autónomas pueden fijar otros en las distintas comarcas del país”*¹⁴.

Las limitaciones expuestas rigen también para algunos de los entes que tienen la consideración de profesionales de la agricultura: el que pretenda puede ser titular de una o varias explotaciones agrarias, hay que sumar las hectáreas que tiene para ver lo que puede arrendar hasta llegar al límite máximo que se permite. El Proyecto de la Ley de Arrendamientos Rústicos contemplaba al arrendatario como titular de esa o esas explotaciones, y en la discusión parlamentaria se hizo ver el privilegio que suponía para el propietario que explotaba otras fincas, pues para él no rezaba el límite. De ahí que, en lugar del que ya es arrendatario, se hable de titulares para comprender cualquier otro título jurídico y no solo el arrendamiento.

Si, durante el arrendamiento, el arrendatario arrendare explotaciones que sobrepasen los límites permitidos, el arrendador o el IRYDA tienen las mismas facultades que con anterioridad hemos visto a propósito del arrendamiento concertado con un no profesional de la agricultura, a menos que antes del

¹⁴ Artículo 18, de Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

ejercicio de las mismas las tierra que pueda explotar el arrendatario queden reducidas a los límites legales.

Como excepción, el artículo 18.7, *“permite que pueda una misma persona tomar en arriendo, previa autorización del IRYDA, una finca cuya superficie sea superior a los límites legales, siempre que constituya una unidad de explotación cuya división menoscabe sustancialmente su rentabilidad”*¹⁵.

La LAR dispone en su artículo 14 que *“solo pueden ser arrendatarios y subarrendatarios de fincas rusticas las personas y sociedades extranjeras, con excepción de las personas y sociedades nacionales de los Estados miembros de la Comunidad Económica Europea, o de los demás Estados que apliquen los españoles el principio de reciprocidad”*¹⁶.

6 LA RENTA O PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.

Se encuentra en el capítulo V, tanto de la LAR de 1980, como de la LAR de 2003, si bien el primero de ellos es mucho más detallista y complicado, exigiendo la contemplación de los siguientes cuatro grandes apartados:

6.1 Reglas generales.

“En principio, la renta será la que estipulen libremente las partes y deberá fijarse en dinero. En el caso de que se fije en especie, cualquiera de las partes podrá pedir que esta renta se convierta en dinero a tenor del índice de precios de productos agrícolas establecido por el Ministerio de Agricultura.

*Por lo demás, la renta se pagará por años o con arreglo a las costumbres del lugar (artículos 22.2 y 32). En el caso de pago de la cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento, se dividirá por la duración pactada para determinar la cantidad que habrá de ser pagada anualmente como renta a los solo efectos de establecer el momento del pago”*¹⁷.

¹⁵ Artículo 18, apartado 7º, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

¹⁶ Artículo 14, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

¹⁷ Lasarte Álvarez, C. & Paz Pous de la Flor, M. (2014). Contratos. Principios de Derecho Civil III. (16th ed., p 240) Madrid: Marcial Pons.

6.2 Actualización.

Las partes podrán actualizar la renta para cada anualidad por referencia al último índice anual de precios de productos agrícolas y, en defecto de acuerdo, cualquiera de las partes podrá pedir que se añada al contrato la *cláusula de actualización*, previo intento de avenencia ante la Junta Arbitral de arrendamientos rústicos que la Ley instituye. (Artículos 121 y ss. LAR 1980).

6.3 Revisión.

Transcurrido el primer año de vigencia del contrato, cualquiera de las partes podrá pedir la *“revisión de la renta, por ser esta superior o inferior a la usual en el lugar para fincas análogas”*¹⁸. *“Dicha revisión solo tendrá efectos sobre los vencimientos posteriores a la demanda”*¹⁹. *“En las revisiones no se tendrán en cuenta los incrementos de producción imputables del arrendatario, o las mejoras cuyo costo hubiera él anticipado”*²⁰. *“La LAR contempla una revisión extraordinaria por lesión superior al 15 por 100 de la renta justa a consecuencia de la modificación de las circunstancias que influyeron en su determinación; si la solicitud es formalizada por el arrendador, el arrendatario puede optar por la cesación del arrendamiento”*²¹.

6.4 Reducción.

*“La reducción e incluso la exoneración de la renta cuando por caso fortuito o fuerza mayor, y tratándose de riesgos ordinariamente no asegurables, se perdiere antes de terminar todas las operaciones de recolección más de la mitad de los productos que ordinariamente produzca la finca, teniéndose siempre en cuenta, al estimarlos, la indemnización recibida y, en su caso, la repercusión a la que se refiere el artículo 36”*²². *“Igualmente procede la reducción de la renta en los*

¹⁸ Artículo 40, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

¹⁹ Artículo 42, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

²⁰ Artículo 41, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

²¹ Artículo 43, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

²² Artículo 44, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

supuestos de disminución de la productividad no imputable al arrendatario, mientras dure la misma”²³.

“El derecho de reducción exige notificación fehaciente del siniestro al arrendador en el plazo de treinta días desde su producción”²⁴.

En la LAR 2003, dada su inspiración liberalizadora los aspectos relativos a la reducción de la renta brillan por su ausencia con carácter general. En relación con las reglas generales, la nueva Ley mantiene los mismos principios de la LAR 1980, estableciendo que *“la renta se fijara en dinero y será la que libremente estipulen las partes*”²⁵; siendo supletorio en índice de precios de consumo (en vez del índice anual de precios percibidos por el agricultor, como ocurría bajo la vigencia de la Ley de 1980).

7 FORMA DEL CONTRATO.

El principio básico es el de la libertad de forma. Para la Administración competente establecerá, *“con las variaciones que para cada comarca se determinen, contratos-tipos para su formalización por escrito, y en ellos se harán constar los derechos y deberes de las partes, que podrán incorporar al mismo tiempo los pactos y condiciones particulares que no sean contrarios a lo dispuesto en esta Ley*”²⁶.

“Las partes podrán compelerse recíprocamente al otorgamiento del contrato-tipo correspondiente”²⁷, *“cuyo contenido se elevara a escritura pública a instancia de cualquiera de ellas, siendo de cuenta del que lo solicite todos los gastos que de ello se deriven*”²⁸.

Ahora bien, la existencia legal de un contrato-tipo no impide a las partes convenir cláusulas o, en general, un contenido del arrendamiento que se aparte del mismo.

En primer lugar, porque no hay ninguna disposición que obligue a formalizarlo constitutivamente, el arrendamiento existe cualquiera que sea la forma de su celebración.

²³ Artículo 46, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

²⁴ Artículo 45, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

²⁵ Artículo 13, apartado 1º, de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

²⁶ Artículo 20, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

²⁷ Artículo 21, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

²⁸ Artículo 23, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

En segundo lugar, porque el artículo 22.1 dice que *“incumbe la carga de la prueba a quien invoque la existencia de estipulaciones que se aparten de las normas dispositivas o de las cláusulas que para los arrendamientos correspondientes estén establecidas en el contrato-tipo que corresponda utilizar en la comarca”*²⁹, lo que indica que son perfectamente válidas consten donde consten una vez que se pruebe su existencia. La ventaja de la formalización mediante contrato-tipo es la inversión de la carga de la prueba en los casos anteriormente dichos.

Excepción al principio de libertad de forma son los arrendamientos de larga duración, que han de constar necesariamente por escrito. Es dudoso el significado de la necesidad. Desde luego, hay que descartar que sea el otorgamiento de la facultad para exigir la forma, pues es el régimen general. Por eso cabe pensar que dicha forma es requisito de validez y eficacia.

En relación con la forma, el artículo 22.2 señala que *“cuando no constare el tiempo o precio convenidos, se presumirá que se concertó por la duración mínima fijada en el artículo 25 de la presente Ley y por el precio que se acostumbre en la comarca”*³⁰. Por otra parte, el artículo 22.3 sienta la presunción, *“salvo pacto en contrario, de que arrendamiento lo es a renta fija”*³¹, es decir, no parciario (del que nos ocuparemos en el Capítulo dedicado a las aparcerías).

Disposición sumamente útil es la que contiene el artículo 21.2, al *“facultar a las partes para compelerse a la formalización de un inventario que describe el estado de la finca, de las edificaciones y demás bienes incluidos en el arrendamiento. Los gastos del inventario se pagaran por mitad”*³². El plazo para el ejercicio de esta facultad es todo el tiempo antes de que el arrendatario entre en posesión de la finca o dentro de los dos meses siguientes. Por último, se prevé la *“creación de un Registro de Arrendamientos Rústicos”*³³.

²⁹ Artículo 22, apartado 1º, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

³⁰ Artículo 22, apartado 2º, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

³¹ Artículo 22, apartado 3º, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

³² Artículo 21, apartado 2º, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

³³ Artículo 24, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

8 DURACIÓN DEL CONTRATO.

Según el artículo 25 de LAR 1980, *“el arrendamiento tendrá una duración mínima de seis años. Terminado el plazo contractual (es decir, los seis años o, en su caso, el plazo mayor que se haya pactado) el arrendatario tendrá derecho a una primera prórroga por seis años y a prórrogas sucesivas de tres años cada una, entendiéndose que utiliza este derecho si, al terminar el plazo inicial o el de cada prórroga, no renuncia a seguir en el arrendamiento. Asimismo, el arrendatario tiene derecho a poner fin al contrato al término de cada año agrícola, dando el arrendador un preaviso de seis meses.*

En todo caso, el tiempo total de prórrogas legales no excederá de quince años, transcurridos los cuales se extinguirá el contrato y el arrendador podrá arrendar nuevamente la finca quien tuviere por conveniente”³⁴. Por otra parte, “el arrendador podrá oponerse a cualquiera de las prórrogas legales , siempre que se comprometa a cultivar directamente la finca arrendada durante seis años, se comprometa a cultivar directamente la finca arrendada durante seis años, por sí o por su cónyuge, o para que la cultive uno de sus descendientes”³⁵.

El incumplimiento de estas condiciones dará derecho al arrendatario a la reanudación del arrendamiento sin computar el tiempo de interrupción, así como la correspondiente indemnización.

Por lo que respecta el denominado contrato de larga duración, el artículo 28 establece que *“será al menos de dieciocho años, y el arrendador, al terminar el plazo pactado, podrá recuperar la finca sin sujeción a ningún requisito o compromiso, salvo la necesaria notificación fehaciente de un año de antelación”³⁶.*

La exposición de motivos de la LAR 2003 explica con toda claridad que *“uno de los aspectos fundamentales de la nueva norma es la duración del arrendamiento, regulada en el capítulo IV. La experiencia liberalizadora de la Ley de 1995 ha sido básica para configurar la actual regulación, que sigue ese mismo camino, acortando incluso el plazo de cinco años a tres, y estableciendo un sistema de prórrogas tacitas por tres años. Hay países comunitarios de nuestro entorno donde se ha llegado a admitir la total libertad de pacto en este punto de la duración, lo que en España ha parecido excesivo, pues no cabe*

³⁴ Artículo 25, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

³⁵ Artículo 26, apartado 1º, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

³⁶ Artículo 28, apartado 1º, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

duda de que el arrendamiento precisa de algún tiempo para amortizar los capitales empleados y dotar a su empresa de la indispensable estabilidad”³⁷.

Es decir, que la LAR 2003 culmina el proceso de reducción del plazo de los arrendamientos rústicos que, a partir de mayo de 2004, pasan a tener una duración mínima de tres años con prorrogas indefinidas por periodos trienales mientras no se produzca la denuncia del contrato.

Con la LAR 2005, se ha sustituido cualquier referencia temporal del plazo trienal por el plazo quinquenal, de manera que a partir de enero de 2006, la duración temporal de los contratos de arrendamiento rústicos, así como de cualesquiera de sus prorrogas, vuelve a ser nuevamente la de cinco años.

9 MODIFICACIÓN SUBJETIVA DEL CONTRATO.

9.1 Cesión y subarriendo.

Bajo la vigencia de la LAR 1980, salvo supuestos excepcionales, *“la cesión de los derechos del arrendatario o el subarriendo serán nulos, constituyendo además causas de desahucio”³⁸.* *“Dichas excepciones son:*

- 1. El subarriendo entre labradores o ganaderos residentes en la comarca sobre fincas hasta entonces integradas en la explotación del arrendatario, siempre que se produzcan circunstancias extraordinarias ajenas a su voluntad que impidan temporalmente el cultivo de fincas. La renta del subarriendo no podrá exceder de las del arrendamiento, ni el plazo podrá ser superior a tres años.*
- 2. El subarriendo en caso de mejoras a que se refieren en los artículos 61 y 62.*
- 3. El subarriendo de temporada de la vivienda que sea parte integrante de la finca rústica arrendada y los subarriendos que tengan por objeto aprovechamientos secundarios de la finca.*
- 4. Los subarriendos pactados en favor del cónyuge o de descendientes.*
- 5. La cesión al IRYDA o a otros Organismos similares de las Comunidades Autónomas.*

³⁷ Lasarte Álvarez, C. & Paz Pous de la Flor, M. (2014). *Contratos. Principios de Derecho Civil III*. (16th ed., p 244) Madrid: Marcial Pons.

³⁸ Artículo 70, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

6. *La aportación del uso y disfrute de la tierra a algunas Entidades del artículo 15.b)*”³⁹.

Conforme a la LAR 2003, establece que *“para la cesión y subarriendo se estará a lo pactado por las partes y, deberá referirse a la totalidad de la finca o explotación, y deberá otorgarse por todo el tiempo que reste del plazo de arrendamiento por una renta que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario. El arrendatario no podrá ceder o subarrendar la finca o explotación sin el consentimiento expreso del arrendador”*⁴⁰.

La LAR de 2005 ha añadido un nuevo párrafo al Artículo 23: *“Dicho consentimiento no será necesario cuando la cesión o subarriendo se efectuó a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario. No obstante, el subrogante y el subrogado notificarán fehacientemente al arrendador la cesión o subarriendo, en el plazo de sesenta días hábiles a partir de su celebración”*⁴¹.

9.2 Subrogación.

Respecto de la posibilidad de subrogación, el artículo 73 LAR 1980 contempla la misma *“en favor del cónyuge del arrendatario o a uno de sus descendientes si es profesional de la agricultura y cultivador personal. Es requisito indispensable la notificación fehaciente hecha por subrogante y subrogado al arrendador”*⁴².

El artículo 74 de la LAR 1980 contempla la *“adquisición de la finca arrendada por tercero hipotecario, quien continuará quedando subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador”*⁴³.

Bajo la LAR de 2003, el artículo 22 establece 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, debiendo*

³⁹ Artículo 71, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁴⁰ Artículo 23, de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁴¹ Artículo 22, de la Ley de 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la ley 49/2003.

⁴² Artículo 73, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁴³ Artículo 74, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato o de la prórroga tácita que esté en curso”⁴⁴.

Con la LAR 2005, en el párrafo primero del mencionado precepto, sean incorporados ocho nuevos párrafos para regular la “resurrección” de los derechos de adquisición preferente a favor del arrendatario.

9.3 Sucesión hereditaria.

La LAR 1980 contempla especialmente el supuesto de la *sucesión hereditaria* del arrendatario, *“tendrían derecho a continuar en el arrendamiento: el legitimario o cooperador de hecho de un cultivo de una finca que designe el arrendatario en su testamento; el cónyuge supérstite; el heredero o legatario que fuere subarrendatario de la finca o cooperador en su cultivo, o cualesquiera de los restantes herederos”*⁴⁵.

*“Si son varias las personas con igual derecho a suceder, será preferido el designado por la mayoría, debiendo comunicarse al arrendador en un plazo de dos meses a contar desde el fallecimiento. En defecto de comunicación, la elección será realizada por el arrendador”*⁴⁶.

*“Si existe pluralidad de arrendatarios, al fallecimiento de cualquiera de ellos, exista sucesor o no, no se verá alterada la continuidad del arrendamiento ni su carácter indivisible”*⁴⁷.

El derecho del arrendatario-causante a terminar el periodo contractual o la prórroga en curso formará parte del acervo hereditario y se adjudicará a quien corresponda de las personas llamadas a sucederle. Sin embargo, la LAR 2003 consideró que el *“fallecimiento del arrendamiento era una causa de terminación del arrendamiento, aunque quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos”*⁴⁸.

⁴⁴ Artículo 22, de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁴⁵ Artículo 79, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁴⁶ Artículo 80, apartado 1º, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁴⁷ Artículo 80, apartado 2º, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁴⁸ Artículo 24, de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

Por su parte, la LAR 2005, ha dado una nueva redacción al artículo 24 en su párrafo e), permitiendo que la regla fundamental al respecto pueda ser establecida testamentariamente por el arrendatario-causante: *“a falta de designación expresa efectuada por el testador, tendrá preferencia el que tenga la condición de joven agricultor, y si hubiera varios, será preferentemente el más antiguo. Si ninguno la tuviera, los sucesores, tendrán derechos del arrendatario fallecido. Si se da esta última circunstancia, será necesaria la correspondiente notificación por escrito al arrendador, en el plazo de un año desde el fallecimiento”*⁴⁹.

10 ACCESO A LA PROPIEDAD.

10.1 Concepto de tanteo en la legislación especial agraria.

Se llama derecho de tanteo a un tipo legal de derecho de adquisición preferente cuyo titular es el arrendamiento rustico para la adquisición de una finca arrendada en el caso de que el dueño quiera enajenarla.

En el Derecho español, otorga a su titular la facultad de adquirir el derecho de propiedad sobre la finca arrendada con preferencia a cualquier otro adquirente, cuando su dueño proyecte su transmisión y por el tanto proyectado.

En Italia, la “*prelazione*” del arrendatario rustico es el derecho que la Ley le atribuye de ser preferido, en igualdad de condiciones, a otro sujeto en la adquisición de la propiedad en el caso de que el propietario decida transmitirlo a título oneroso.

En Italia existen dos fases para realizar la adquisición preferente: la primera es la “*prelazione*”, que se ejercita con anterioridad a la enajenación a título oneroso a un tercero. La segunda forma la constituye el “*retratto*” que tiene lugar cuando el propietario enajena sin efectuar la “*denuntiatio*”, o bien cuando comunica unas situaciones más gravosas de las pactadas con un tercero.

Por tanto, hay que destacar al menos, dos notas referidas al derecho de adquisición preferente del arrendatario rustico. La primera es la de que se configura en momentos distintos, ejercitándose uno antes de consumarse la venta, y el otro después de consumada. La segunda se refiere al origen legal del derecho de tanteo.

⁴⁹ Artículo 24, párrafo e), de la Ley de 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la ley 49/2003.

10.2 Naturaleza jurídica del derecho de tanteo.

a) Derecho español.

Tanteo y retracto son derechos distintos en base a que entre ellos existe una separación por el tiempo y de manera en cómo se ejercen y en los efectos que se producen, si bien se reconocen que tiene en común la compraventa de bienes inmuebles y la preferencia que dan ciertas personas en la adquisición de esos inmuebles.

La separación entre tanteo y retracto se encuentra en que mientras éste se dirige contra el comprador, aquel se dirige contra el presunto vendedor. Sin embargo, en nuestro Código Civil, el tanteo y retracto, se conciben, no como dos derechos, sino como un derecho “único o unitario”.

Por su parte, la jurisprudencia ha considerado que el derecho de tanteo comprende también el de retracto a fin de lograr eficacia en la preferencia.

En definitiva, tanteo y retracto son dos formas de ejercitar un derecho de adquisición preferente, determinadas por el estado en que la enajenación se encuentra.

A continuación analizaré la naturaleza jurídica del derecho de tanteo y retracto. Así, tanteo y retracto no solo se ejercitan con exclusividad con relación a la persona determinada (únicamente contra el propietario o persona que haya enajenado), sino contra todo dueño que enajenare o haya adquirido la cosa (contra los sucesivos adquirientes). Esto ha llevado mayoritariamente a la doctrina española a considerar el derecho de tanteo y retracto como derechos reales en base a la eficacia frente a terceros.

Contrariamente, desde una posición clásica, se ha considerado que no son auténticos derechos reales “por cuanto en ningún caso otorgan a su titular un poder inmediato sobre la cosa”, requisito que califica un derecho subjetivo como real. El derecho de tanteo confiere a la persona que se encuentra en una determinada situación jurídica (arrendatario) la facultad de adquirir una cosa determinada cuando su propietario decida venderla, mientras que el derecho de retracto confiere esa misma facultad cuando ya se ha enajenado la cosa a un tercero.

Tanteo y retracto constituyen un derecho subjetivo a la propiedad de una cosa específica y determinada, que si bien tiene carácter absoluto no tienen carácter real, ya que le falta un requisito esencial: el poder directo e inmediato sobre la cosa que recaen.

b) Derecho italiano.

En Italia, se considera que el derecho de “*prelazione*” no es un derecho real en cuanto a que su titular no tiene un señorío inminente sobre la finca. No obstante, se reconoce a efectos reales en base a la eficacia “*erga omnes*”, ya que existe la garantía, de la violación a la “*prelazione*”, de rescatar la finca frente a cualquier tercero adquirente.

Dos son fundamentalmente las posturas que se han defendido por la doctrina italiana:

La postura unitaria considera que el “*retrato*” no es otra cosa que el mismo derecho de adquisición preferente que el de “*prelazione*”, contra el tercer adquirente, como consecuencia de la enajenación efectuada sin la preceptiva notificación.

Frente a esta postura, se considera que “*prelazione*” y “*retrato*” son dos derechos distintos: el primero con contenido obligatorio, cuyo incumplimiento constituye el presupuesto del segundo, como instrumento para la adquisición de la propiedad del fundo. Así, la “*prelazione*” ha de considerarse en términos de relación obligatoria, y el “*retrato*” como un derecho complementario de aquella, como medio para asegurar su cumplimiento.

Por su parte, la jurisprudencia italiana, coincidiendo con la posición expuesta, ha señalado que “*prelazione*” y “*retrato*” son dos derechos independientes con la misma finalidad jurídica. El “*retrato*” es el remedio específico centrado en una venta efectuada en desprecio de la preferencia del titular de la “*prelazione*”.

c) La “*prelazione*” como relación obligatoria.

Parte de la doctrina italiana configura la “*prelazione*” como una relación obligatoria en la que se distinguen dos fases: una primera de naturaleza obligatoria, y una segunda de naturaleza potestativa.

La primera fase, de naturaleza obligatoria, tiene por objeto la “*denuntiatio*” o comunicación del transmitente al arrendatario cultivador directo para que este se encuentre en condiciones de poder ejercitar su preferencia al resto de los sujetos en la transmisión de la finca rústica. Si este ejerce su derecho de “*prelazione*”, dos son las obligaciones para el propietario transmitente: la primera, de ejecutar la “*denuntiatio*”, y la segunda, consistente en preferir sujeto activo de la “*prelazione*”

frente al resto de los sujetos en la transmisión de la finca rústica. Solo a través de la “denuntiatio” puede el arrendatario realizar su pretensión de obtener la transmisión de la titularidad del fundo.

d) La “*prelazione*” como derecho potestativo.

El arrendatario, cultivador directo, adquiere la propiedad del predio arrendado mediante el ejercicio de su derecho de “*prelazione*”, y en su caso de retracto, prescindiendo de cual haya sido la conducta del transmitente, lo que conduce a negar la configuración de la “*prelazione*” como relación obligatoria.

La “*denuntiatio*” se configura como algo externo a la “*prelazione*”. Mediante la “*denuntiatio*”, el propietario comunica al arrendatario su voluntad de vender y las condiciones de enajenación. Sin embargo, la ausencia de “*denuntiatio*” no impide el ejercicio de “*prelazione*”, ya que un sujeto activo puede realizar una modificación subjetiva del procedimiento negocial en curso de formación.

La “*denuntiatio*” representa un elemento externo a la “*prelazione*” y reviste la sola función de facilitar su ejercicio al representar un mero instrumento dirigido a facilitar al cultivador el conocimiento de que se ha iniciado los tratos preliminares entre el propietario y el tercero.

Si el arrendatario, cultivador directo, ejerce su derecho de “*prelazione*”, es preferido, en igualdad de condiciones a un tercero que pretende adquirirlo.

10.3 La finalidad del derecho de tanteo.

El derecho de tanteo en España busca facilitar el acceso a la propiedad de quienes en el cultivo de la finca tienen su principal medio de vida.

En Italia, actualmente la jurisprudencia ha señalado como finalidad de la “*prelazione*” el incremento de la actividad agrícola. Por lo tanto, la “*prelazione*” tiende a favorecer la formación y el desarrollo de la propiedad cultivada, y además, establece un régimen preferencial del fundo rústico arrendado, en favor del arrendatario, cultivador directo.

En España el tanteo, como en Italia la “*prelazione*” son un incentivo para quien cultiva la tierra.

10.4 Actos que dan lugar al tanteo y “prelazione”.

- a) Consideraciones generales respecto de los actos que permiten ejercitar el tanteo o la “prelazione”.

En España, el derecho de tanteo surge en toda enajenación intervivos por compraventa del fundo rústico arrendado (artículo 86 de la LAR 1980). Por lo tanto, no quedan sujetos a derecho de adquisición preferente, además de la herencia, por no ser intervivos, la ocupación y la usucapión, puesto que en estas falta la transmisión del dueño.

En Italia, conforme al inciso 1 de la Ley n° 590 de 1965, el derecho de “prelazione” surge en caso de transmisión a título oneroso así como en caso de cesión del fundo en enfiteusis. La transmisión a título oneroso del fundo puede realizarse mediante diferentes tipos de negocios jurídicos con causa onerosa. Entre ellos, se ha tomado como ejemplo, a la compraventa.

La “prelazione” surge en todo negocio traslativo del derecho de propiedad del fundo a cambio de un bien de naturaleza fungible y genérica, que puede entregarse por el arrendatario en igualdad de condiciones que el tercero adquirente.

Con carácter general, no están sujetos a “prelazione” dos tipos de negocios jurídicos. En primer lugar, aquellos que tienen una función divisoria puesto que en ellos no tiene lugar la transmisión alguna del fundo. En segundo lugar, está excluida de la “prelazione” la donación del fundo por no ser una transmisión a título oneroso.

En España no ocurre lo mismo, ya que fuera de toda enajenación intervivos con precio determinado, el arrendatario puede acceder a la propiedad (artículo 89 LAR 1980).

- b) La concesión de enfiteusis en Italia y los censos en España.

El artículo 8 de la Ley italiana n° 590 de 1965, sujeta a la “prelazione”, no solo a título oneroso, sino que también la concesión de enfiteusis del fundo concedido en arrendamiento a un cultivador directo, siempre que concurren los requisitos que el propio precepto establece. Está sujeto a “prelazione” no solo el negocio de constitución de la “enfiteusi”, sino también aquel de cesión a un tercero de parte del enfiteuta.

La concesión de enfiteusis del fundo ha de ser (artículo 958 del Código Civil italiano) por un periodo no inferior a 20 años, con la obligación del enfiteuta

de mejorar el fundo y pagar al concedente un canon periódico (artículo 960 del Código Civil italiano).

En España, de los censos, solamente el censo reservativo, cabe derecho de adquisición preferente (artículo 89 LAR 1980). La razón está en que el censo reservativo lleva consigo una transmisión del inmueble, cosa que no ocurre en el censo enfitéutico y el consignativo.

10.5 Peculiaridades y diferencias entre los actos que excluyen el tanteo y la “prelazione”.

a) La permuta.

El contrato de permuta tiene por objeto la recíproca transmisión de la propiedad de las cosas, o de otros derechos, de un contratante a otro (artículo 1552 del Código Civil italiano) que puede concluirse con el cambio de inmuebles con inmuebles, o de inmuebles con muebles.

La permuta comprende el contrato que tiene por objeto la transmisión recíproca de la propiedad con la compensación en dinero, si bien este constituye un elemento secundario y accidental, por entrañar escasa cuantía económica respecto del valor del fundo al que acompaña. La compensación en dinero cumple una función accesorio de igualar la diferencia de valor entre las dos cosas recíprocamente transferidas.

Por tanto, la “prelazione”, no está consentida en la permuta, en los casos en que la contraprestación está constituida por un bien determinado e infungible, ya sea solo el bien o lo sea además con compensación en dinero, toda vez que el titular del derecho de adquisición preferente no se encuentra en condiciones de ofrecer al tercero adquirente una prestación idéntica. Este es el caso que acontece cuando el precio del fundo está constituido parte en dinero y parte con la transmisión de otro fundo.

Como regla general se puede establecer que en caso de permuta, se admite que el arrendatario (cultivador directo), ejerce la “prelazione” si se encuentra en disposición de realizar la prestación establecida en el contrato de permuta por tratarse de una prestación fungible.

Contrariamente, si además de dinero la prestación consiste en un bien fungible, será posible el ejercicio de la “prelazione” siempre que sea prevalente la prestación en dinero.

Existe, una identidad con lo que sucede en España, donde tampoco están sujetos al derecho de tanteo aquellos negocios jurídicos sometidos a condiciones personalísimas, puesto que el cumplimiento de las obligaciones personalísimas no es posible para el arrendatario dado la condición de intransmisibles de esas prestaciones de carácter esencial.

En España, la permuta se define en el artículo 1538 del Código Civil, como un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra. Consiste en un cambio directo de la finca rustica por finca rustica, o de esta por cosa, obligándose en todo caso dos personas a transmitir mutuamente el dominio de una o varias cosas.

En España, no cabe ejercitar adquisición preferente alguna en las permutas de fincas rusticas cuando se efectúen 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 a una de regadío, los predios que se permutan (artículo 92, b) de la LAR 1980).

Sin embargo a diferencia de lo que ocurre en Italia, el arrendatario puede ejercitar el derecho de adquisición preferente no solo en el caso de la prestación (cosa entregada para recibir la finca rustica arrendada) sea de fácil sustitución, sino que también, por permitirlo expresamente en el artículo 89 de la LAR 1980, en aquellos casos en que la cosa permutada por la finca rustica arrendada sea un bien infungible.

b) Donación.

En el artículo 89 de la LAR 1980, se establece que en los contratos de donación el arrendatario podrá ejercitar su derecho de adquisición preferente en la misma forma establecida que para el tanteo y el retracto.

El artículo 618 de Código Civil español define la donación como un acto de liberalidad, por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra que la acepta. La donación persigue el propósito de trasladar, transmitir la propiedad de una cosa.

El hecho de que la donación de una finca rústica arrendada, como transmisión a título gratuito, no impide el que el arrendatario pueda ejercitar el derecho de adquisición preferente (artículo 89 LAR 1980).

En Italia, el inciso 1 del artículo 8 de la Ley nº 590 de 1965, establece que existe derecho de “*prelazione*”: “*In caso di trasferimento a titolo oneroso o do concessione in enfiteusi di fondi concessi in affitto a coltivatori diretti*”⁵⁰. Excluye de la “*prelazione*” la donación, aunque es necesario analizar el resto de tipos de donación.

En el caso de la donación modal (artículo 793 del Código Civil italiano), la carga no altera la causa de liberalidad de la donación. Aunque exista una obligación de pagar una cantidad anual a cargo de algún donatario, esa circunstancia no transforma la donación en contrato oneroso. En consecuencia no cabe el ejercicio de la “*prelazione*” puesto que ésta exige una transmisión a título oneroso.

c) Enajenación de la nuda propiedad.

En España, en toda enajenación intervivos de la nuda propiedad de fincas rústicas, el arrendatario tendrá derecho de tanteo y retracto, o de adquisición preferente con arreglo a los artículos 86, 87 y siguientes de la LAR 1980.

Con la adquisición, en su caso, el arrendatario no cambia el título en base a la cual cultiva el fundo, que sigue siendo el contrato de arrendamiento rustico. Sin embargo, es preciso señalar que si bien en la Ley nº 590 de 1965 no se contempla expresamente la transmisión de la nuda propiedad, según el inciso 1 del artículo 8, cabe el derecho de “*prelazione*” en toda enajenación incluida la nuda propiedad. En este sentido, cabe añadir que contempla específicas excepciones, no excluye el derecho de “*prelazione*” en el caso de enajenación de la propiedad con reserva de usufructo. La finalidad de la “*prelazione*” no se ve frustrada con la adquisición de la nuda propiedad, ya que el arrendatario cultivador directo tiene la expectativa jurídica de reunir, en su persona y en el futuro, la plena propiedad, conservando mientras dure el contrato de arrendamiento, la posesión material del fundo.

d) Destino no agrario de los terrenos.

Existe una clara coincidencia con este punto en la legislación española e italiana que regulan la preferente adquisición del arrendamiento rústico. El destino no agrario de los terrenos impide el ejercicio de adquisición preferente.

⁵⁰ Artículo 8, inciso 1º, de la Ley nº 590 de 1965.

Considerando primeramente la LAR 1980, su artículo 7.1 establece que tampoco se aplicaran las normas de esta Ley a los arrendatarios que tengan por objeto, inicial o posteriormente alguna de las circunstancias siguientes:

- Construir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable programado.
- Ser accesorias de edificios y explotaciones ajenas al destino rustico, siempre que el rendimiento ajeno al rustico sea notoriamente superior a éste.
- Tener, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad o cultivo.

El precepto incluye la aplicación de la legislación especial de arrendamientos rústicos y no se reconoce al arrendatario, el derecho de preferente adquisición (tanteo y retracto) sobre unos terrenos en arrendamiento, dada la posibilidad de transformación den la parcela en suelo urbano, edificable o programado, o aprovechable en otros usos alternativos, distintos de los agrarios.

En Italia, el inciso 2 del artículo 8 de la Ley nº 590 de 1965, excluye el derecho de “*prelazione*” para los terrenos que estén destinados para la edificación urbanística, industrial o turística. Esto es, una vez aprobado, aunque no lo haya sido de manera definitiva, se excluye que esos terrenos sean objeto de “*prelazione*”.

El destino no agrario del terreno de planteamiento urbanístico, impide la “*prelazione*”. A los fines de excluir este derecho, basta que el fundo sea destinado solo o en parte a la edificación urbana, siendo indiferentes ulteriores caracteres de naturaleza residencial o turística hotelera.

Por último, es interesante aludir al caso de venta de un tercero destinado solo en parte a edificación urbana y continuando otra porción del fundo destinada al cultivo agrícola. En Italia, se ha defendido la solución de reconocer la “*prelazione*” para la parte del fundo con destino agrario, no pudiéndose negar la “*prelazione*” para todo el funde entero. En España, estamos ante un arrendamiento al que no le es aplicable el propio texto legal, quedando excluida cualquier preferente adquisición a favor del arrendatario, dado que por cualquier circunstancia al destino rustico, se aprecia un valor en venta del terreno superior al doble del precio que normalmente corresponde en la zona a los de su misma calidad o cultivo. También se excluye la

preferente adquisición en base a que los terrenos son accesorios de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico.

e) Aportación a sociedad de una finca rústica arrendada.

La aportación a una sociedad de una finca rustica, en pago, por ejemplo, constituye un acto de transmisión de la propiedad, que conduce a preguntarse si el arrendatario rustico puede ejercitar el derecho de adquisición preferente.

En España, según lo dispuesto en el artículo 89 de la LAR 1980, la respuesta es afirmativa, ya que si bien el arrendatario rústico puede entregar acciones, cumplirá entregando la suma en metálico con lo que fue valorada la aportación de la finca, a la sociedad. En todo caso, el arrendatario deberá pagar el precio justo de la finca.

En Italia, el inciso 1 del artículo 8 de la Ley nº 590 de 1965, utiliza la expresión “transferencia a título oneroso”, no se está refiriendo únicamente a la compraventa, sino que por el contrario está reconociendo el derecho de “prelazione” en toda transmisión onerosa en la que la prestación establecida en el contrato sea posible para el arrendatario cultivador personal.

En este texto, el otorgamiento de un fundo rustico a una sociedad no implica el derecho de “prelazione” en favor del arrendatario, ya que se considera que la transmisión está privada de contraprestación en dinero.

Se excluye la “prelazione” en base a que no es una transmisión a título oneroso (la contraprestación no es dinero) sino un bien determinado e infungible: la cualidad de socio.

f) La venta en condiciones personalísimas.

Existen unas condiciones contractuales que obligan de modo esencial a prestaciones personalísimas con el transmitente. En estos supuestos, no se respeta la estructura misma del derecho de adquisición preferente. En concreto, por su interés practico, analizo los supuestos de venta a cambio de alimentos y de rentas vitalicias.

En ocasiones se estipula una pensión vitalicia alimentaria consistente en una obligación. Uno el de prestar al transmitente, ya anciano y pariente del adquiriente, alimentos. El otro consiste en vivir en su compañía, cuidándole y atendiéndole

hasta su fallecimiento. No procederá (en el derecho español) el derecho de adquisición preferente (artículo 92 de la LAR 1980).

En Italia, tampoco cabe “*prelazione*” en el caso de construir una renta vitalicia mediante una transmisión del fundo arrendado. Así, en el caso de que el contrato tenga por objeto la cesión de la finca arrendada a cambio de una prestación alimentaria y asistencial, caracterizada por ser una prestación “*intuiti personae*” no es conciliable con el derecho de “*prelazione*” del arrendatario cultivador directo del fundo.

10.6 El objeto del derecho de tanteo.

a) El fundo.

El objeto del tanteo es el propio fundo. En España, la LAR 1980, en su artículo 84, otorga al arrendatario de una finca rústica la facultad de acceder a la propiedad de la misma, mediante tanteo y retracto en toda enajenación intervivos de la finca arrendada, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de la misma (artículo 86 de la LAR 1980).

En Italia, el inciso 1 del artículo 8 de la Ley nº 590 de 1965, también indica que el fundo es el objeto de la “*prelazione*”, al señalar que en caso de transmitirse a título oneroso o de constituir enfiteusis sobre un fundo cedido en arrendamiento a un cultivador directo, el arrendatario tiene un derecho de “*prelazione* sobre el mismo”.

Es el fundo enajenado, objeto de un contrato de arrendamiento objeto de la “*prelazione*”. Así en el caso de enajenación de un fundo a varios adquirentes, la “*prelazione*” no puede ser ejercitada solo contra uno de los adquirentes.

Al igual que ocurre en España, en Italia para el ejercicio de la “*prelazione*” sobre un fundo arrendado, no es preciso que se enajene todo de él, pues aquella cabe tanto en el caso de enajenación de una parte de extensión del fundo, con la obligación para el propietario de comunicar al arrendatario el precio específico del fundo.

El fundo objeto de adquisición preferente no ha de superar una superficie máxima, que en Italia está determinada por el criterio de proporcionalidad con la capacidad laboral de la familia campesina. Los arrendatarios que a la vez sean propietarios o posean más del triplo de la superficie correspondiente a la capacidad laboral de la familia cultivadora, no podrán ejercitar el derecho de “*prelazione*”.

Además no solo se tiene presente la superficie, sino la naturaleza del cultivo y otros aspectos agrícolas.

En España, no se utiliza como en Italia la capacidad laboral de la familia del cultivador como límite del ejercicio de tanteo. Sin embargo, en España, se establece una medida de superficie por encima de la cual se priva al arrendatario del derecho de adquisición preferente sobre el fundo arrendado. Según lo dispuesto en el artículo 97 de la LAR 1980, no podrán ejercitar ninguno de los derechos de adquisición preferente los arrendatarios que a la vez sean propietarios de más de 20 hectáreas en regadío, o de 200 de secano en territorio nacional.

La razón de fijar diferentes superficies para regadío (20 hectáreas) o de secano (200 hectáreas) se encuentra en la diferente productividad entre unas tierras y otras.

La cualidad de propietario de las de 20 hectáreas de regadío o de 200 hectáreas de secano en territorio nacional, que priva al arrendatario del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, ha de concurrir en el preciso instante de la transmisión.

b) La cuota del fundo.

Cuando se enajena una participación indivisa de la finca rústica, no se está transmitiendo una porción determinada de la finca, esto es, una superficie de terreno delimitada por linderos, sino una cuota, con la dificultad de imprecisión que ellos supone al recaer sobre una porción determinada del fundo.

En España, el artículo 86 de la LAR 1980, reconoce que en toda enajenación intervivos de una participación indivisa de una finca rústica, el arrendatario tendrá derecho de tanteo y retracto o de adquisición preferente.

En Italia, se ha considerado que no cabe ejercitar la “*prelazione*” en caso de transmisión de una o más cuotas de copropiedad al entender que la Ley, mediante la “*prelazione*”, pretende que el cultivador consiga pleno goce y completa disponibilidad del entero fundo y no una cuota de copropiedad.

La jurisprudencia italiana considera que no cabe el ejercicio de “*prelazione*” en base a lo establecido en el inciso 12 del artículo 8 de la Ley nº 590 de 1965, según el cual, tienen preferencia los coherederos del vendedor, si son cultivadores directos, frente al arrendatario cultivador directo del fundo. Si por el contrario, si no

existen coherederos, o si existen pero no son cultivadores directos del fundo, se reconoce en favor del arrendatario, cultivador directo, el derecho de “prelazione”.

c) Parte del fundo.

- Solo una parte del fundo está en arrendamiento:

Cuando existe un arrendamiento de una porción de terreno, cabe plantearse la siguiente pregunta: ¿Podrá ejercitarse el tanteo respecto de la parte del fundo que constituye objeto del contrato de arrendamiento, en el caso del que el propietario enajene el fundo entero?

En España, según lo dispuesto en el artículo 96 de la LAR 1980, cuando solo una parte de la extensión de la finca ha sido cedida en arriendo, el derecho de tanteo se entenderá limitado a la superficie del fundo en arrendamiento. El documento por el que sea formalizada la transmisión de la finca deberá especificar en su caso la superficie delimitada de la porción dada en arriendo, así como la cantidad del precio de la finca, correspondiente a esa porción.

Nada dispone al respecto la legislación italiana. No obstante, la jurisprudencia, considerándose que cuando la superficie enajenada sea superior a la arrendada (el propietario trata de enajenar una superficie de terreno superior a la cedida en arrendamiento), el derecho de “prelazione” del arrendatario, cultivador directo, no puede referirse a la totalidad del fundo que se pretende enajenar, sino solo a la superficie que tenga arrendada y cultivada directamente por el arrendatario.

- La totalidad del fundo está en arrendamiento:

Otro supuesto, es cuando la totalidad del fundo está cedido en arrendamiento y se enajena intervivos una porción determinada del mismo.

En España, según el artículo 86 de la LAR 1980, cuando el dueño de la finca rústica tenga “ajustada” la transmisión de una porción determinada de la misma a un tercero, el arrendatario puede ejercitar el derecho de tanteo para adquirirla en iguales condiciones que las previstas con el tercero adquirente.

La Ley italiana de 26 de mayo de 1965 no contempla expresamente el caso de enajenación parcial del fundo, lo que parece excluir la admisibilidad del ejercicio de “*prelazione*”. Sin embargo, la Jurisprudencia, entiende que la “*prelazione*” subsiste solo en la enajenación total del fundo cultivado, ya que serviría para eludir el artículo 8 de la Ley nº590, vaciándola de su propia finalidad económica y social. Si no fuese posible ejercitar el derecho de “*prelazione*” en el caso de que una enajenación parcial del fundo, al propietario le resultaría fácil sustraerse a la “*prelazione*”, dividiendo el fundo y enajenando separadamente las porciones resultantes en tiempos diversos. Por otra parte, admitirla en caso de enajenación parcial del fundo, además de evitar eludir el derecho de “*prelazione*”, no es contrario a la finalidad que persigue la Ley, es decir, hacer llegar a las manos de los cultivadores agrarios la propiedad de la tierra.

d) Un único fundo con concurrencia de pluralidad de arrendatarios.

Pueden ser varios los arrendatarios de una misma finca, bien porque sean varios los contratos de arrendamiento existentes sobre las distintas parcelas de la finca, bien porque exista un único contrato de arrendamiento rustico del fundo y la parte arrendataria este integrada por diversos cultivadores arrendatarios. En el primer caso, existen tantos contratos de arrendamiento rustico como arrendatarios. En el segundo caso, solo existe un contrato de arrendamiento rustico con varios arrendatarios.

En España, el artículo 93 de la LAR 1980, se limita a señalar, que cuando sean varios los arrendatarios de una misma finca habrá que cumplir con cada uno de ellos el requisito de notificarles de forma fehaciente. Añade que el derecho de tanteo, podrá ser ejercitado por los arrendatarios separadamente, referido a las porciones de fincas ocupadas, respetando las normas vigentes sobre unidades mínimas de cultivo.

Cuando la parte arrendataria este integrada por diversos cultivadores, al ser varios los arrendatarios en base a un mismo contrato, el ejercicio de los derechos de adquisición preferente debe ejercitarse de modo conjunto y por la totalidad del fundo enajenado, quedando excluida la posibilidad de un ejercicio por separado.

El artículo 93 de la LAR 1980, contempla el supuesto de que uno o varios arrendatarios renuncian a su derecho de tanteo, en cuyo caso, la Junta Arbitral establecerá la preferencia de los restantes sobre las porciones renunciadas en función de la viabilidad de las explotaciones resultantes. Por tanto, si alguno de los arrendatarios renuncia al derecho de acceso a la propiedad, éste designará a otro arrendatario según determine el orden de preferencia que establece la Junta Arbitral en función a la viabilidad de las explotaciones resultantes. De no manifestarlo expresamente, se presumirá que un arrendatario renuncia al derecho de tanteo, cuando no ejercite su derecho en el plazo de 60 días (artículo 88 de la LAR 1980). El arrendatario renunciante continuará en su arrendamiento con los mismos derechos y obligaciones que antes tenía.

En Italia, el inciso 9 del artículo 8 de la Ley nº 590, prevé que en el caso de enajenación de un fundo cultivado por una pluralidad de arrendatarios, el ejercicio de la “*prelazione*” necesariamente ha de ejercitarse de manera conjunta y sobre el entero del fundo.

El inciso 9 del artículo 8 de la Ley nº 590, establece que si alguno de los arrendatarios cotitulares del derecho de adquisición preferente, renuncia a la “*prelazione*”, esta podrá ser ejercitada conjuntamente por el resto de los arrendatarios, sobre el entero fundo. Se renuncia por parte de algún arrendatario, si dentro de los 15 días desde la notificación (inciso 4 de este mismo artículo) no se comunica al resto de los arrendatarios su intención de valerse de la “*prelazione*”. Se admite la renuncia expresa o tácita.

El inciso 3 del artículo 7 de la Ley nº 817, establece que en caso de venta de varios fundos, cada arrendatario puede ejercitar singularmente el derecho de “*prelazione*” respecto del fundo cultivado o conjuntamente sobre el entero. Es decir, tanto la venta unitaria de una pluralidad de fundos objeto cada uno de un autónomo contrato de arrendamiento, así como, la venta de un fundo cultivado por una pluralidad de cultivadores por estar dividido en lotes cada uno de un contrato independiente de arrendamiento. En ambos casos, el propietario tiene la obligación de comunicar a los diferentes arrendatarios el precio de cada fundo o porción del fundo.

En el caso de venta cuyas porciones se encuentran cedidas en arrendamiento a distintos arrendatarios cultivadores, cabe ejercitar la “*prelazione*” particularmente por cada arrendatario respecto de su superficie arrendada y cultivada directamente

aunque el resto de los arrendatarios no las ejerciten o hayan renunciado a la misma. Bien es cierto que en aplicación del propio inciso 3 del artículo 7 de la Ley nº 817, cabe el ejercicio conjunto de la “*prelazione*” con el resto de los arrendatarios sobre el completo fundo.

Por último, me refiero a otra distinta situación en la que un fundo está sujeto a aprovechamientos diversos concedidos a diversos arrendatarios.

En España, el artículo 3 de la LAR 1980, contempla la posibilidad de que una finca pueda ser susceptible de diversos arrendamientos simultáneos cuando cada uno tenga como objetos distintos aprovechamientos compatibles y principales. En el artículo 95 de la LAR 1980, se establece que cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios en tanteo y retracto o el derecho de preferente adquisición corresponderá ejercitarlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal.

Por otra parte, los aprovechamientos señalados en el apartado séptimo del artículo 6 de la LAR 1980, han de considerarse aprovechamientos secundarios del agrícola, pecuario o forestal. Así, la caza, por ejemplo, aun cuando en una finca rústica rinda más beneficios económicos, no excluirá como aprovechamiento principal al agrícola, pecuario o forestal.

e) Varios fundos en bloque transmitidos por un precio único.

En España, ante una enajenación conjunta de varias fincas rústicas y por un único precio, si al menos una de ellas está sujeta a arrendamiento, el transmitente, en base a lo dispuesto en el artículo 87 de la LAR 1980, notificará al arrendatario, de forma fehaciente su propósito de enajenar, indicándole las condiciones de enajenación, la cantidad que del importe del precio corresponde a la finca que sirve de base al ejercicio del tanteo, así como el nombre y circunstancias del adquiriente o adquirientes.

En Italia, el inciso 9 del artículo 8 de la Ley nº 590 de 1965, no es de aplicación en el caso de enajenación en bloque de varios predios, dado que conduciría la adquisición conjunta de la propiedad de fundos cultivados separadamente, cuando el objeto de la “*prelazione*” es exclusivamente el fundo cultivado por cada arrendatario. El supuesto de la venta unitaria de una pluralidad de fundos, está contemplado en el inciso 3 del artículo 7 de la Ley nº 817, en cuyo texto se establece que en caso de venta a varios fundos, cada arrendatario puede

ejercitar singularmente o conjuntamente el derecho de “prelazione” respectivamente del fundo, o del entero complejo de fundos arrendados.

El inciso 9 del artículo 8 de la Ley nº 590 regula el supuesto de enajenación de un único fundo con pluralidad de cultivadores, el artículo 7 de la Ley nº 817 regula el caso de la venta conjunta de varios fundos, concediendo una doble opción. La primera consiste en que cada uno de los arrendatarios, cultivadores directos, puede ejercitar la “prelazione” respecto del fundo que tiene en arrendamiento, respondiendo al precio en proporción a la cantidad pedida al vendedor. La segunda consiste en el ejercicio de la “prelazione” conjuntamente.

10.7 Sujetos del tanteo.

a) Sujeto activo.

- Requisitos subjetivos del arrendatario.

En España, la tendencia de convertir al arrendatario sobre finca ajena en propietario de la misma, en caso de que su dueño decida desprenderse de ella, transmitiéndola a un extraño, es recogida en los artículos 84 y siguientes de la LAR 1980, que facilitan el acceso a la propiedad del fundo, concediendo al arrendatario rústico una preferencia dominical a través del derecho de tanteo y retracto.

El derecho de tanteo se reconoce al arrendatario, quedando excluidos el subarrendatario, el usufructuario y el precarista.

El artículo 93.2 exige al arrendatario, como requisito de capacidad, para ejecutar el derecho de tanteo, ser profesional de la agricultura, lo que ya que por exigencia del artículo 14 de la LAR 1980, solo puede ser arrendatario el profesional de la agricultura. No podrán ser arrendatarios las personas y sociedades extranjeras.

Por su parte, el artículo 15 de la LAR 1980, establece que se entiende por profesional de la agricultura. La persona mayor de edad o emancipada que se dedique o vaya a dedicarse a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación, como agricultor profesional, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del artículo 2 de la Ley 92/95, de modernización de las explotaciones agrarias. Es agricultor profesional (artículo 2 apartado 5 de la Ley 92/95) la persona física que siendo titular de una explotación agraria, al

menos, el 50 por 100 de su renta se obtenga de actividades agrarias, siempre y cuando la parte de la renta procedente directamente de la actividad agraria realizada en su explotación no sea inferior al 25 por 100 de su renta total, y el tiempo dedicado a actividades agrarias sea superior a la mitad de su tiempo total de trabajo.

No se exige, para que el arrendatario pueda ejercitar su derecho de tanteo, la condición de agricultor principal (artículo 2, apartado 6 de la Ley 19/1995).

En segundo lugar, se considera profesional de la agricultura a las sociedades cooperativas agrarias de explotación comunitaria de la tierra.

En tercer lugar, tiene la consideración de profesional de la agricultura, las sociedades agrarias de transformación u otras sociedades civiles, laborales u mercantiles, que tengan por objeto exclusivo, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria.

También entran dentro de la consideración de profesional de la agricultura, las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación de fincas rústicas.

Por último, también se encuentran legitimados para ejercitar la acción de tanteo, los herederos del arrendatario siempre que prueben su doble condición de profesional de la agricultura y sus herederos y continuadores del arriendo.

En Italia, el inciso 1 del artículo 8 de la Ley n° 590, señala como sujeto del derecho de “prelazione”, entre otros, al arrendatario rústico, cultivador directo. Por tanto, la atribución del derecho de “prelazione” se encuentra unida por una parte a la titularidad de un contrato de arrendamiento rústico (que tiene por objeto la cesión del fundo para su aprovechamiento por el arrendatario cultivador directo) así como de la validez y cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, y por otra de la cualidad de cultivador directo del arrendatario. El inciso 1, del artículo 31 de la Ley n° 590, establece que es cultivador directo aquel que habitualmente se dedica al trabajo de cultivo del fundo y crianza de ganado, siempre que el conjunto de la fuerza laboral del

núcleo familiar no sea inferior a un tercio de aquella necesaria para la normal necesidad de cultivo del fundo.

Por otra parte, el inciso 5 del artículo 16 de la Ley nº 817 de 1971, hace extensiva a la cooperativa agrícola el derecho de “*prelazione* y *retrato*”. No se requiere que cada socio sea cultivador directo en sentido estricto, desde el momento que el sujeto titular del derecho mismo es, como empresario, la misma cooperativa agrícola, aunque por su particular estructura utiliza en el cultivo del fundo, el trabajo de los socios calificado como braceros agrícolas.

Como se puede observar, hay diferencias respecto a cuando existe legitimación para el ejercicio del tanteo en España e Italia.

En España, se exige al arrendatario, como requisito de capacidad subjetiva para ejercitar el tanteo, ser profesional de la agricultura. En Italia, se exige que el arrendatario sea cultivador directo.

El concepto de profesional de la agricultura, persona física mayor de edad o emancipada, cuenta en España con una definición general y uniforme en torno a unos parámetros concretos, cosa que no ocurre en la legislación italiana. En España, se exige la profesionalidad, en Italia, basta con la habitualidad.

En España, el arrendamiento rústico (por permitirlo así en el artículo 1 de la LAR 1980) puede dedicarse exclusivamente a la crianza de ganado, lo que no le priva de su derecho a ejercitar el tanteo y retrato. Contrariamente el arrendamiento italiano que se dedica a la crianza de ganado para que se pueda ejercitar la “*prelazione*” necesita además cultivar el fundo, lo que constituye un requisito indispensable (cultivador directo).

b) Sujeto pasivo.

Son sujetos pasivos de la preferente adquisición del arrendatario rustico, el propietario o copropietario del fundo cedido en arrendamiento, ya que al no haberse producido aun transmisiones, no cabe dirigir su ejercicio contra terceros adquirentes.

10.8 Notificación de la transmisión del tanteo.

Para que el arrendatario pueda ejercitar el tanteo, es preciso conocer la intención del propietario de transmitir la finca. Para ello, el transmitente ha de efectuar una notificación al arrendatario, mediante la cual queda en condiciones de saber cuáles son las condiciones para la adquisición del fundo.

En España, el propietario, o bien su representante, notificará de manera 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 adquiriente (artículo 87 de la LAR 1980). Caso de ser varios los arrendatarios, el transmitente realizará individualmente la notificación, transcurriendo el plazo del derecho de tanteo, para cada arrendatario desde el momento en que aquella se reciba (artículo 93.1 de la Lar 1980).

La notificación ha de ser fehaciente, en tanto como requerir la intervención del notario o la realización de un acto judicial de conciliación. De ese modo, el conocimiento de las condiciones de enajenación, así como del precio, y el nombre y circunstancias del adquiriente, es pleno. En la notificación se especificará si el contrato de transmisión es una compraventa, una donación, una aportación a sociedad, una permuta, adjudicación en pago o cualquier otro distinto de la compraventa. También se hará constar el nombre y demás circunstancias de quien hubiera de ser adquiriente, el precio de la transmisión en metálico u otros bienes.

El arrendatario, por su parte, no tiene la posibilidad de discusión previa del precio, ni del resto de condiciones de la prevista enajenación. Si no existiese constancia del precio, habrá que estar a la cantidad en metálico que hubiere de entregar quien pretendía adquirirla.

En el caso de venta de varias fincas, sin que figure un valor para cada finca, su precio será el que resulte de la distribución del precio único entre las diferentes fincas vendidas, teniendo en cuenta las características de cada una de ellas.

En el caso de que no se hubiere cumplido en forma el requisito de la notificación, según el artículo 87 de la LAR 1980, han de notificarse, si falta correspondencia entre las condiciones notificadas y las de la venta, se está privando al arrendatario, de tener un conocimiento “pleno, cabal, cierto, completo, exacto, perfecto, de las condiciones esenciales y no esenciales” de la transmisión.

En Italia, el inciso 4 del artículo 8 de la Ley nº 590 de 1965, establece que el propietario que intenta enajenar su fundo rústico, debe notificar al arrendatario

cultivador directo mediante “carta certificada”, la propuesta de enajenación (“denuntiatio”) indicando el nombre del adquirente, el precio de la venta, el nombre de quien pretende adquirir y las demás condiciones pactadas comprendidas.

La eficacia de la preferencia en la adquisición se activa cuando se producen unos tratos preliminares con un tercero adquirente. Al transmitente le interesa realizar la “denuntiatio” ya que de esa manera averigua si el arrendatario ejercita o no su derecho de adquisición preferente. Caso de que no lo haga, el transmitente puede libremente enajenar al tercero, asegurándose además que el arrendatario no podrá ejercitar el retracto una vez consumada la venta.

En ausencia de la comunicación por parte del propietario de su intención de enajenar el fundo, el arrendatario, conociendo la propuesta de enajenación podrá valerse de la “*prelazione*” y en todo caso del retracto que sigue a la enajenación al tercero.

La carta certificada (artículo 8 de la Ley nº 590, y el artículo 8 de la Ley nº 817) no constituye una forma solemne, es decir, una formalidad prevista siendo suficiente sin adoptar formas solemnes, que la notificación de las condiciones de enajenación se efectúe de forma y manera que provoque el ejercicio del derecho de “*prelazione*” por el arrendatario interesado. Si esto es así, resulta suficiente, que la notificación se realice con los medios idóneos que permitan el arrendamiento, si así lo quiere, ejercitar su derecho de “*prelazione*”.

Es desde el momento en que el arrendatario recibe la notificación cuándo comenzará a contar el plazo de treinta días de que dispone el arrendatario para ejercitar el derecho de “*prelazione*”. Transcurrido ese plazo sin que el arrendatario notifique su ejercicio, decae su derecho de preferente adquisición, quedando libre el propietario para enajenarlo al tercero en las condiciones notificadas.

El arrendatario únicamente puede aceptar o rechazar las condiciones notificadas por el transmitente, sin posibilidad alguna de modificar su contenido. Es preciso que en la “denuntiatio” figure el precio de, aunque en el inciso 6 del artículo 8 de la Ley nº 590 de 1965 se disponga que el pago del precio se efectuará en el plazo de tres meses a partir del trigésimo día de recibir la notificación del propietario. Además, el propietario debe comunicar al arrendatario cultivador directo, si el fundo se vende por entero o por porciones.

En el caso de que sean varios los arrendatarios de una misma finca, el inciso 9 del artículo 8 de la Ley nº 590, establece que la “denuntiatio” se efectuará contemporáneamente a todos los arrendatarios, cultivadores directos, para que así pueda cada uno adquirir la cuota del fundo que le corresponda así como asumir el respectivo coste.

10.9 Revocabilidad de la decisión del propietario de enajenar la finca.

En Italia, por quienes han considerado la notificación como “propuesta” contractual, se ha defendido la irrevocabilidad por parte de quien se proponía transmitir la finca antes de que la “propuesta contractual” hubiese sido aceptada por el arrendatario titular de la “prelazione”.

En España, quienes han considerado que la notificación prevista en el artículo 87 de la LAR 1980, tiene naturaleza de una “oferta de contrato” y como tal vincula a quien la hace, quedando obligado a mantenerla por la obligatoriedad derivada de la doctrina de los actos propios. El transmitente no podrá revocar la oferta sin consentimiento expreso del arrendatario.

10.10 Ejercicio del derecho preferente de adquisición en el mismo precio y condiciones.

En España, en la fecha de la recepción por el arrendatario de la notificación (acreditada ante el notario, o el secretario del correspondiente juzgado si lo fuese en el acto de conciliación) se inicia el plazo de sesenta días con que cuenta el arrendatario para ejercitar el derecho de tanteo.

El plazo de sesenta días hábiles (se trata de un plazo de caducidad, no de interrupción) comenzará a partir del día siguiente a aquel en que el arrendatario haya recibido la notificación del transmitente.

En el supuesto en que se omitan algunas de las condiciones que han de notificarse, no cabe extender el plazo de sesenta días para ejercitar el tanteo, haya de prorrogarse por otros sesenta a contar desde el momento en que el arrendatario notificado comparezca en la notaría o en el acto de conciliación, y oponga la omisión de alguna de las condiciones.

En Italia, conforme se establece en el inciso 4 del artículo 8 de la Ley nº590 de 1965, el arrendatario, cultivador directo, debe ejercitar su derecho de “prelazione”

dentro del plazo de 30 días, a partir de la notificación por el propietario de su intención de enajenar la finca.

En España, ejercitado por el arrendatario su derecho de tanteo deberá realizarse el pago en las mismas condiciones estipuladas entre el propietario y el tercero (artículo 90.2 de la LAR 1980). Con ello, lo que se pretende es que el titular dominical del fundo perciba la contraprestación correspondiente como valor patrimonial del bien transmitido al arrendatario. El pago se efectuará dentro del plazo de sesenta días fijado para efectuar el derecho de tanteo, así como los reembolsos determinados en el artículo 1618 del Código Civil.

Por su parte, en Italia, el inciso sexto del artículo 8 de la Ley nº 590 establece que el pago del precio, en el caso de que el derecho de “*prelazione*” haya sido ejercitado, debe ser efectuado dentro del término de tres meses (a partir del trigésimo día desde la notificación del propietario) salvo sea otra cosa lo establecido en el texto legal.

Por otra parte, el inciso 7 del artículo 8 de la Ley nº 590, establece que el plazo de pago viene suspendido hasta que no se haya dispuesto la concesión o denegación del préstamo solicitado por el arrendatario, suspensión que no puede durar más de un año. Este plazo comenzará a contar desde la fecha de la presentación de la solicitud del préstamo, y no desde el que se acredita ante el propietario que se ha presentado la misma.

Una vez que se ha concedido o rechazado el préstamo, dentro del término de un año, en el plazo de tres meses se reanudará desde el instante en que se suspendió.

Supuesto distinto es aquel en que se indica en la escritura pública un precio inferior a aquel realmente pactado y notificado al arrendatario, cultivador directo, fundamentalmente buscando un fraude. En estos casos se tutela al titular de la “*prelazione*”, facilitándole el ejercicio del “*retrato*” tras demostrar que el precio resultante del contrato de compraventa es superior a aquel que efectivamente figura en la escritura pública.

El arrendatario no puede negociar el precio notificado por el propietario. Si quiere ejercitar la “*prelazione*” ha de aceptarlo y pagarlo dentro del plazo legalmente establecido, sin que se le reconozca el derecho, cosa que si ocurre en España (artículo 62 de la LAR 1980), a disminuir el precio en una cantidad

equivalente al valor de las mejoras aportadas al fundo, una vez efectuada la correspondiente liquidación de las mejoras realizadas por el arrendatario.

En España, en el caso de que no haya constancia del precio o éste sea escandalosamente desproporcionado e inferior al valor de la finca vendida, se toma como precio la cantidad realmente entregada por el comprador.

10.11 La renuncia al derecho de tanteo.

En Italia, para determinar el momento en que el titular de la “*prelazione*” puede válidamente manifestar la voluntad de renunciar a la “*prelazione*”, resulta que esta nace en el mismo momento de la notificación (“*denuntiatio*”), antes no existe aún en el patrimonio del cultivador, por lo que no cabe renunciar a ella, ni aún en el caso de que se le hubiese tenido noticias verbalmente de que el propietario tiene la intención de vender el fundo. La comunicación verbal no permite al arrendatario darse cuenta del contenido y de la extensión del derecho a que renuncia. Solo tras la “*denuntiatio*”, que debe hacerse sin retraso, el arrendatario puede renunciar, siendo nula toda renuncia anterior.

En España, el artículo 11.1 de la LAR 1980, dispone que solo serán renunciables los derechos del arrendatario desde el momento en que pueden ser ejecutados. La acción para ejercitar el tanteo no surge hasta que se tiene conocimiento de la proyectada transmisión de la finca rústica, en otro caso, es ineficaz la renuncia hecha por anticipado, puesto que no se puede renunciar a lo que todavía no se tiene, por no estar aún adquirido e incorporado al patrimonio del titular de la renuncia. Por tanto, no cabe establecer en el contrato de arrendamiento rústico que por voluntad de las partes, el arrendatario renuncia al tanteo, fundamentalmente por dos razones. La primera, porque las normas reguladoras del tanteo son imperativas. Y la segunda, porque según el artículo 9.1 de la LAR 1980, son nulos y se tendrán por no puestas las cláusulas que modifiquen en perjuicio del arrendamiento las normas de la presente Ley.

La renuncia, puede manifestarse de modo expreso o tácito. De modo expreso efectuándose con claridad y precisión. Así el arrendatario puede hacer su renuncia, recibiendo una cantidad como indemnización. El modo tácito de la renuncia, precisa la realización de actos que demuestren su conformidad de abandono del derecho de preferente adquisición. No pueden tener la consideración de renuncia tácita, el silencio o tardanza al ejercitar el tanteo.

10.12 Vulneración del derecho de tanteo.

El propietario vulnera el derecho de tanteo cuando no se notifica al arrendatario su propósito de enajenar, o realiza la notificación pero sin reunir los requisitos legales de conocimiento y forma, o bien el precio y las condiciones de la enajenación difieren de las realmente definitivas.

En España, el ejercicio del tanteo exige que el arrendatario conozca la proyectada enajenación. El conocimiento ha de ser pleno, es decir, el arrendatario sabrá todas las condiciones pactadas entre el propietario y el tercero que pretende adquirir el fundo. El precio será especificado con toda la claridad, identificando si la transmisión se realiza por metálico u otros bienes.

En Italia, existen varios supuestos en los que el propietario indica un precio falso al arrendatario. Destaco entre ellos los siguientes:

- Cuando el precio indicado al arrendatario es superior a aquel resultante del contrato de venta al tercero.
- Cuando indica al arrendatario unos requisitos y unos términos más gravosos en las condiciones del pago.
- El supuesto en que el precio indicado al arrendatario es simulado respecto al efectivamente pagado e inscrito en el registro público vinculante.

10.13 Ejercicio del retracto.

a) Presupuestos.

Para que pueda ejercitarse el derecho de retracto es absolutamente imprescindible que se haya producido la transmisión de la finca rústica arrendada. Solamente cabe su ejercicio cuando la enajenación esta consumada (el adquiriente tiene en su poder la finca rústica).

Sin embargo, no es un obstáculo para ejercitar el derecho de retracto cualquiera de las siguientes circunstancias:

- La existencia de aplazamiento de parte del precio de la finca rústica.
- La sumisión de la compraventa a condición resolutoria, puesto que el arrendatario como retrayente adquirirá en las mismas circunstancias del comprador.

Igualmente cabe el ejercicio del retracto por el arrendatario rústico en el caso de una compraventa de una finca rústica con precio aplazado garantizado con hipoteca.

Sin embargo, el arrendatario retrayente, por exigencia del artículo 1618, párrafo segundo de la LEC, para tramitar la demanda retractual, ha de consignar el precio de la venta, es decir, la cantidad desembolsada por el adquirente y que comprende además de la cantidad pagada en el acto de venta, las sucesivas entregas del precio aplazado.

En Italia, el “retrato” también puede ejercitarse desde el momento en que el propietario ha enajenado el fundo. Es ejercitable desde la consumación del contrato de compraventa, aun cuando no se haya producido la “trascrizioni” (inscripción registral) señalada en el inciso 5 del artículo 8 de la Ley nº 590, como termino para su ejercicio, de un año.

Tanto en España como en Italia, se coincide al señalar como presupuesto del retracto, la ausencia de la preceptiva notificación, que de manera fehaciente debe realizar el transmitente al arrendatario, referida a su propósito de enajenar la finca arrendada, indicando las condiciones de la enajenación así como el precio.

Por ultimo hago una breve referencia al caso de la venta en pública subasta y sobre la procedencia o no del ejercicio de derecho de retracto. La jurisprudencia italiana, ante el silencio de la ley, ha reconocido el derecho de “prelazione”, y consiguiente el derecho de “retrato”, en caso de venta en pública subasta, judicial o no.

En España, el artículo 89 de la LAR 1980, al enumerar los supuestos que originan para el arrendatario el derecho de adquisición preferente, concluye con la expresión “o cualquiera otros distintos de la compraventa”.

Mediante la subasta, se enajena forzosamente la finca rústica, determinando el posible comprador y el precio del remate (precio que se pagará por la finca rústica). A partir del momento en el cual un postor ofreció un precio admisible para la adquisición de la finca rústica que se enajena forzosamente, nace la acción de derecho de adquisición preferente, puesto que la venta comenzó a producir efectos de modo pleno, es decir, que se abone el precio total ofrecido por la finca rústica.

b) Las partes del retracto.

- Sujeto activo.

El titular de derecho de “retrato” en Italia (inciso 5 del artículo 8 de la Ley nº 590 de 1965) es el arrendatario, cultivador directo, que ha visto

vulneradas sus expectativas de su derecho de “prelazione” por el propietario del fundo con transmisión al tercero.

En España, el artículo 88 de la LAR 1980 establece que en defecto de notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto.

La condición de arrendatario para ejercitar el derecho de retracto no es necesario que concurra inicialmente, sino que también se concede a los que ostenten tal cualidad por subrogación “inter vivos” (artículo 61.2 de la LAR 1980), o “mortis causa” (artículo 79 de la LAR 1980).

- Sujeto pasivo.

En Italia, el inciso 5 del artículo 8 de la Ley nº 590 de 1965, señala como sujeto pasivo del “retrato” al propietario del fundo arrendado en el momentos de su ejercicio. El “retrato” va dirigido contra el ultimo adquirente.

En España, el retracto lo soporta el adquirente, en cuyo lugar se subroga el retrayente. El originario propietario del fundo que lo transmitió a un tercero, no se ve afectado por el retracto, puesto que ya no tiene derecho alguno sobre la finca rústica.

La razón de que la acción retractual haya de dirigirse contra el primer comprador se encuentra en que su adquisición fue la que originó el ejercicio del retracto.

10.14 Plazo y modos del ejercicio del retracto.

En España, el retracto ha de ejercitarlo el arrendatario en el plazo de 60 días hábiles, a partir de la fecha en que por cualquier medio tuviere conocimiento de la transmisión, para que se le reconozca y se declare a su favor el derecho de preferente adquisición de la finca, y su subrogación en el lugar del adquirente y que se le otorgue escritura pública transmitiéndole el dominio de la finca retraída, previo pago o consignación del precio y reembolsos legales.

El plazo de ejercicio del retracto, lo es de caducidad, lo que significa la extinción del derecho ya que nace con un plazo de duración limitada, transcurrido el plazo de 60 días hábiles, el derecho de retracto quedará necesariamente extinguido.

El día inicial para el cómputo del plazo de caducidad es aquel en que, por cualquier medio, el retrayente haya tenido cumplido conocimiento de la transmisión y de sus condiciones.

Corresponderá al demandado probar que la fecha de conocimiento de la venta por el arrendatario, es distinta de la alegada por el retrayente (artículo 91.1 de la LAR 1980).

En esta aclaración el transmitente tras manifestar si la finca está o no arrendada, expresará, en caso de estar arrendada, si se trata de un aprovechamiento de los sujetos a la LAR 1980, o de alguno de los excluidos según los artículos 4, 6 y 7 del mismo texto legal. Se añadirá si se está o no ante una donación entre parientes o en caso de permuta, y en caso de saberse, si el arrendatario es propietario de fincas con las superficies previstas en el artículo 97 del mismo texto legal. Por último, manifestará si realizó las notificaciones que exigen los artículos 87 y 89 de la LAR 1980, de lo contrario, el notario no autorizará la escritura de enajenación y el registrador de la propiedad no inscribirá la enajenación.

El artículo 91.2 de la LAR 1980, está pensado para el supuesto en que hubiere mediado transmisión verbal, sin notificación previa, puesto que en este caso, el notario no puede autorizar la escritura de enajenación. El notario autorizará la escritura de enajenación en el momento de la enajenación, que ha practicado la notificación en tiempo y forma.

En Italia, el ejercitable desde la conclusión del contrato de compraventa aunque no se haya realizado la inscripción registral (inciso 5 del artículo 8 de la Ley nº 590 de 1965).

El arrendatario, cultivador directo, que intente ejercitar el “retrato” debe, en primer lugar, notificar al adquiriente su ejercicio del “retrato”, ya sea en forma extrajudicial o en acto de citación dentro del año de inscripción del contrato de compraventa. Esta declaración de ejercer el “retrato” contiene la voluntad del arrendatario de adquirir el fundo mediante el reembolso del precio pagado por el adquiriente, así como de los gastos que a este le ha ocasionado la adquisición. En segundo lugar, debe reembolsar el precio, así como los gastos u otros pagos legítimamente realizados en la compraventa (incisos 6 y 7 de la Ley nº 590/1965).

En cuanto a los modos de ejercicio del retracto, en España puede distinguirse entre el ejercicio judicial, el acto de conciliación y su ejercicio extrajudicial.

En primer lugar, con el ejercicio judicial, el artículo 129 de la LAR 1980, señala que cuando se ejercite la acción de retracto “el procedimiento será el del título XIX, libro II de la LEC, ajustándose a lo prevenido en la presente Ley”. Por lo tanto, para ejercitar judicialmente el retracto se acudirá a un órgano judicial competente en la forma prevenida en el artículo 1618 y siguientes de la LEC.

En cuanto al acto de conciliación, en base a la Ley 34/1984, quedaron tácitamente derogados los artículos 1621 y 1622 de la LEC, en lo que se refiere a la obligatoriedad de la conciliación, por lo que no cabe el retracto por medio del acto de conciliación.

El derecho de retracto puede hacerse valer también extrajudicialmente, mediante cualquier medio fehaciente.

En Italia, en cuanto a la forma y modalidad del acto de ejercicio del retracto, la declaración debe hacerse en forma escrita (Artículo 1350, nº1 del Código civil italiano) por tratarse de un acto dirigido a operar una transmisión de propiedad inmobiliaria.

10.15 El reembolso del precio.

Ahora bien, en que momento ha de realizarse el reembolso del precio y demás gastos. ¿Necesariamente ha de hacerse en el instante del ejercicio del retracto?

En Italia, la respuesta es negativa. El “retratto” se ejercita solo a través de la declaración unilateral de voluntad del retrayente sin que el adquirente pueda pretender el reembolso del precio antes de terminar los tres meses desde la declaración, o antes de terminar el año en el caso de que se demuestre que se ha solicitado préstamo.

En España, el artículo 90 de la LAR 1980, establece que ejercitado por el arrendatario el derecho de tanteo, retracto o de adquisición preferente, se otorgará la escritura de compraventa dentro del plazo de 30 días siguientes al de la recepción por el transmitente de la notificación del arrendatario expresándole su voluntad de adquirir la finca.

El retracto legal no alcanza la plenitud de efectos hasta tanto no se opere la modificación jurídica que implica la llamada “escuela subrogatoria” que se establece en el artículo 1521 del Código civil.

El arrendatario además del precio, abonará (artículo 1518, apartado primero del Código civil) a quien le transmite la finca, los pagos del contrato de compraventa y cualquier otro pago hecho para la realización de la venta.

Examinando el pago (artículo 90 de la LAR 1980), puede ocurrir que no haya constancia del precio, o que este sea escandalosamente desproporcionado e inferior al valor de la finca vendida. En estos casos, el precio no es otro que la cantidad realmente entregada al comprador.

No cabe consignar prevalente el menor precio consignado en la escritura pública sobre el real, dado que no es lícito que el tercero adquirente de la finca rústica, tras ejercitarse el retracto por el arrendatario, pueda lucrarse de su propia culpa, de su engaño y fraude a terceros sin que pueda cometer fraude fiscal para negar el precio real.

Respecto de los reembolsos contemplados en el artículo 1518 apartado segundo del Código civil, es decir, los denominados “gastos necesarios y útiles”, siempre y cuando no conste prueba suficiente ni justificación cumplida de una mala fe atribuible al tercero adquirente respecto de la ejecución de ciertas obras en la finca rústica.

Si el adquirente realizare “gastos necesarios” destinados a la conservación de la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación, tendrá derecho por aplicación del artículo 453, a que se le abonen esos gastos necesarios. De lo contrario, se lesionaría su patrimonio y se produciría un enriquecimiento injustificado del arrendatario retrayente.

10.16 Derecho a la Adquisición preferente.

Pese a que el tanteo y el retracto lo son obviamente, la LAR menciona además, como independiente de ambos a ese derecho. Dice el artículo 89 que *“en los contratos de donación, aportación a la sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualesquiera otros distinto de la compraventa, el arrendatario podrá ejercitar su derecho de adquisición preferente en la misma forma establecida para el tanteo y el retracto. Si el contrato no resultase el valor de la finca transmitida, 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”*⁵¹. En

⁵¹ Artículo 89, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos

realidad, este derecho es una forma especial de tanteo y retracto en supuestos en los que no hay precio para la transmisión como en la compraventa. Por otra parte, la expresión “si del contrato no resultase de valor de la finca...” es manifiestamente impropia en el ámbito del tanteo, en el que por definición no hay nunca contrato, sino intención de contratar.

10.17 Protección de los derechos de adquisición preferente.

Para mayor control del ejercicio de las facultades dispositivas del arrendador en beneficio de los derechos de acceso a la propiedad del arrendatario, se ordena en el artículo 91: *“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 el arrendador del 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”*⁵².

Para mayor protección del arrendatario, se establece el artículo 91.2 la obligación de notificarle la escritura de enajenación de forma fehaciente, para que compruebe si las condiciones, precio o persona son las mismas que se le notificaron. Si no coinciden, o no se le hizo la notificación, *“el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de sesenta días hábiles a partir de la notificación”*⁵³.

Para inscribir en el Registro de la Propiedad la adquisición *inter vivos* de fincas rústicas arrendadas, el artículo 91.3 *“exigen la justificación de que se hizo la notificación anterior”*⁵⁴.

10.18 Transmisiones no afectadas por los derechos de adquisición preferente.

Los derechos de tanteo, retracto, y adquisición preferente no proceden en los casos siguientes:

⁵² Artículo 91, apartado 1º, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁵³ Artículo 91, apartado 2º, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁵⁴ Artículo 91, apartado 3º, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

- 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 precios que se permutan.

10.19 Preferencia entre los derechos de adquisición preferente.

Los derechos de tanteo, retracto, y adquisición rústicos son preferentes respecto a cualquier otro, excepto el de colindantes del artículo 1523 del Código Civil, cuando no excedan de una hectárea tanto la finca objeto del retracto como la colindante que lo fundamente.

10.20 Adquisición forzosa.

En la capitulo dedica por la LAR a la adquisición preferente se regulaba la adquisición de la finca por el arrendatario, teniendo para ello el derecho de exigirlo al arrendador, pagando el precio, que se calculaba con arreglo a los criterios que en aquella Ley se exponían (artículos 98 y 99). En la actualidad, tal derecho está regulado por la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos, que es aplicable: *“1º. A los arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación de la LAR de 15 de marzo de 1935, cuando el arrendatario sea cultivador personal. 2º. A los anteriores al 1 de agosto de 1942, cuya renta hubiese sido concertada por una cantidad de trigo no inferior a cuarenta quintales métricos, y en los que la finca venga siendo cultivada personalmente por el arrendatario. 3º. A los anteriores al Código Civil cuyo arrendatario traiga causa de quien lo fue a la publicación de dicho Código”*⁵⁵.

Uno de los grandes problemas que plantea la Ley es si implícitamente deroga el principio de que en la sucesión del arrendatario por su muerte solo cabe una transmisión. Hay que entender que sí, pues de lo contrario estos arrendamientos no existirían. ¿Para qué entonces regular la adquisición forzosa de la propiedad?

Establece la Ley 1/1992, *“que no perderán la consideración de arrendamientos rústicos históricos los contratos antedichos, por el hecho de que*

⁵⁵ Artículo 1, apartado 1º, de la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos.

las partes hayan establecido algún pacto que modifique la renta u otros elementos o condiciones del contrato primitivo, siempre que se mantenga constante el arrendamiento sobre todas o parte de las primitivamente arrendadas”⁵⁶

A parte de regularse en la Ley particularidades relativas a la prórroga legal y a la extinción del arrendamiento, lo que aquí interesa recoger es que se le otorga al arrendatario la facultad de exigir al arrendador la venta de fincas arrendadas pagando al mismo un precio que se determina en la propia Ley 1/1992, con la obligación de cultivarla personalmente seis años.

11 EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

11.1 Resolución.

La resolución del contrato se encuentra regulada en la LAR 1980 en los artículos 75 a 78 en los términos siguientes:

“El contrato podrá resolverse a instancia del arrendador por cualquiera de las causas siguientes: falta de pago de la renta; incumplimiento grave de la obligación de mejorar o transformar la finca o destinarla a fines distintos de los señalados en el artículo 1 de la Ley; arrendar, ceder o subarrendar, en contra de las normas que antes vimos; causar graves daños a la finca, con dolo o negligencia; y perder el arrendatario su condición de profesional de la agricultura”⁵⁷.

“Si la causa de la resolución es el exceso del arrendatario en los límites del artículo 18 de la LAR, la acción de desahucio corresponderá a cualquier arrendador si hubiese más de uno y afectará a la finca entera y no solo al exceso, siendo en su caso, preferido por el arrendador que primero entable la demanda”⁵⁸. El artículo 78 establece que *“la resolución del derecho del arrendador sobre la finca arrendada facultará al que resulte propietario para pedir la resolución del arrendamiento sin perjuicio de las acciones que correspondan a los que concertaron el arrendamiento*”⁵⁹.

⁵⁶ Artículo 1, apartado 2º, de la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos.

⁵⁷ Artículo 75, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁵⁸ Artículo 77, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁵⁹ Artículo 78, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

Por su parte, en parecido (aunque no idéntico) sentido, el artículo 25 de la LAR 2003 regula la resolución del arrendamiento a instancia del arrendador estableciendo que *“el contrato podrá resolverse en todo caso a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:*

- a) *Falta de pago de la renta y de las cantidades asimiladas a la misma.*
En este punto la LAR 2005 ha considerado oportuno añadir el siguiente inciso: ... sin perjuicio del derecho de enervación de la acción de desahucio en los mismos términos previstos en las leyes procesales para los desahucios de las fincas urbanas.
- b) *Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o resolución judicial administrativa.*
- c) *No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos de los previstos contractualmente, salvo en los casos impuestos por programas y planes, cuyo cumplimiento sea necesario para la percepción de ayudas o compensaciones en aplicación de la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable.*
- d) *Subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23.*
- e) *La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1*
- f) *Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta”*⁶⁰.

11.2 Extinción.

Según el artículo 83 de la LAR 1980, *“se extingue el arrendamiento, y el arrendador puede realizar el desahucio: por expirar el periodo contractual, si el arrendatario hubiere renunciado al derecho de prórroga, salvo que hubiera tacita reconducción: y finalmente, por expirar el periodo de tacita reconducción”*⁶¹.

Por último, conforme al artículo 82 de la LAR 1980, *“el arrendamiento se extingue por pérdida total de la finca arrendada; si la pérdida es parcial, el*

⁶⁰ Artículo 25, de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁶¹ Artículo 83, apartado 1º, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

arrendatario puede optar entre continuar con reducción proporcional de la renta o pedir la resolución del contrato; si la pérdida se debiera a culpa o dolo de una de las partes, tendrá la otra derecho a indemnización correspondiente”⁶².

En el supuesto de pérdida (y también en el de expropiación) de la finca sigue siendo considerado causa de terminación o extinción del arrendamiento en el artículo 24 LAR 2003 (apartado a), que además contempla como causas de terminación del arrendamiento las siguientes:

- Por expiración del termino convencional o legal y de las prorrogas, en su caso.
- Por mutuo acuerdo entre las partes.
- Por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación.
- En los arrendamientos efectuados a favor de personas jurídicas o de comunidades de bienes, desde el momento mismo en que se extinga la persona jurídica o la comunidad.
- Por resolución del derecho del arrendador.
- Mediante resolución o rescisión del contrato en los supuestos legalmente contemplados.

Como puede verse, la contemplación detallada y casuística de algunas de tales cosas es francamente innecesaria (por ejemplo; mutuo acuerdo, supuestos legales de resolución o rescisión, etc...).

11.3 Expropiación.

El artículo 100 de la LAR, contempla la composición de intereses del arrendatario y arrendador para el caso de expropiación total o parcial. De esta forma el arrendatario puede reclamar del expropiante el importe de la renta anual actualizada y de la cuarta parte de dicha renta por cada año que falte para la expiración del contrato; el importe de lo que el arrendador deba por mejoras; el importe de las cosechas pendientes; las correspondientes indemnizaciones; que la expropiación sea total cuando la parte de la finca no expropiada resulte antieconómica para la explotación.

⁶² Artículo 82, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

El expropiante descontará al arrendador del justo precio de la expropiación lo que haya de pagarse al arrendador por gastos y mejoras cuyo importe corresponda abonar al arrendador.

Los apartados 3º y 4º, del citado artículo, contemplan la expropiación de fincas rústicas que adquieren un plus de valor, y la expropiación de zonas regables u otros en los que el arrendatario tenga un derecho preferente a que se le adjudique otra explotación en situación.

El tenor normativo del artículo 100 LAR 1980 se ha mantenido exactamente en la Disposición Adicional segunda de la LAR 2003 (si bien alterando el encabezamiento de los sucesivos párrafos: lo que la LAR 1980 eran letras, son números en la LAR 2003 y los números de aquella se han convertido en letras de ésta).

12 LA APARCERÍA AGRARIA.

En virtud de la aparcería, una persona se obliga a ceder a otro el disfrute de ciertos bienes o elementos de una explotación agraria a cambio de una parte alícuota de los frutos o utilidades que produzca.

12.1 La aparcería en la Ley 83/1980.

Centrándonos en la aparcería agraria, la LAR 1980 la caracteriza como contrato por que el *“titular de una finca rústica cede temporalmente para su explotación agraria, el uso y disfrute der aquella o de algunos de sus aprovechamientos, aportando al mismo tiempo un 25 por 100 como mínimo del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante, y conviniendo con el cesionario en repartirse los productos por partes alícuotas, en proporción a sus respectivas aportaciones”*⁶³, sin que influya en su calificación la denominación dada por las partes, ni la circunstancia de que *“en el contrato se incluyan además edificaciones, construcciones u otros elementos destinados a la explotación, se encuentren o no sitios en las fincas objeto de aparcería”*⁶⁴.

⁶³ Artículo 102, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁶⁴ Artículo 103, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

Régimen de aparcería en la Ley 83/1980:

Volviendo a la aparcería agraria debemos decir que se parte de una doble presunción: que el cedente es cultivador directo y la ausencia de relación laboral entre el cedente y cesionario.

“Los productos deben repartirse por partes alícuotas, según hemos indicado en la definición, y el reparto se practicará en el tiempo y forma convenidos; en su defecto, según la costumbre del lugar; y en su defecto, anualmente o al terminar la recolección del fruto”⁶⁵.

“El contrato debe constar necesariamente por escrito, señalándose en el valor de las aportaciones de los contratantes, o los convenios para su valoración, o al menos, el porcentaje que representa la aportación de cada uno; haciéndose constar también la participación en los productos”⁶⁶; no obstante, el artículo 115 contempla los supuestos en los que es posible la revisión de la proporción en la distribución de los productos fijada en el contrato.

Los anticipos realizados por el cedente al aparcero para que éste pueda realizar las aportaciones que le son propias gozan de la preferencia crediticia del artículo 1922. 6º del Código Civil. Sin embargo, *“el anticipo hecho a cuenta de cosecha futura está prohibido. Respecto de los frutos separados sobre los que ambas partes tengan participación se consideran bienes comunes, no pudiendo ser retirados por uno sin el consentimiento del otro, salvo pacto en contrario. En cualquier caso, los frutos no pueden ser adjudicados al acreedor del aparcero o del cedente sin mediar la previa liquidación anual de la aparcería”⁶⁷.*

“Corresponde al cedente el pago de los gravámenes, contribuciones, impuestos y arbitrarios que recaigan sobre la finca, y el aparcero los que recaigan sobre los productos”⁶⁸.

El plazo mínimo de duración del contrato de aparcería será el necesario para contemplar una rotación o ciclo de cultivo. La Ley no contempla derecho a prórroga por parte del aparcero.

⁶⁵ Artículo 112, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁶⁶ Artículo 107, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁶⁷ Artículo 113, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁶⁸ Artículo 114, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

En orden al acceso de la propiedad por el aparcerero, dice el artículo 118 LAR 1980 que *“el aparcerero en toda enajenación inter vivos de la finca, de su nuda propiedad, de porción determinada o participación indivisa de la misma, tendrá derecho a acceder a la propiedad mediante el ejercicio de los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente, con los mismos requisitos, condiciones y efectos que el arrendatario de fincas rústicas”*⁶⁹.

Las causas de extinción de la aparcería son las siguientes:

- La terminación del plazo pactado o el que rija consuetudinariamente.
- El incumplimiento grave de las obligaciones del aparcerero.
- La falta de entrega del cedente de la parte de los productos obtenidos que le corresponda.
- Deslealtad o fraude del aparcerero en la valoración o entrega al cedente de los frutos que le correspondan o en la de los gastos necesarios para su obtención.
- Cualquier otra causa pactada o que derive de los usos locales.
- Las causas de extinción del arrendamiento (artículos 117, 119 y 120 LAR 1980).

12.2 La aparcería en la Ley 49/2003.

Siguiendo sus propios principios inspiradores, la LAR 2003 ha simplificado notoriamente el régimen jurídico de la aparcería agraria, como pone de manifiesto el penúltimo párrafo de la exposición de motivos: *“También merece destacarse el capítulo IX, en el que se actualiza el régimen de aparcerías. Se suprime el requisito de que el titular de la finca aporte, al menos, un 25 por 100 del valor total de la maquinaria, ganado y capital circulante, suprimiendo así la distinción entre la aparcería y arrendamiento parciario. Se introduce una referencia a la aparcería asociativa remitiendo su regulación, a falta de pacto, al contrato de sociedad (artículo 32). La aparcería tiene cierta vigencia en algunas Comunidades Autónomas y, por otra parte, revive figuras nuevas de contratos agroindustriales o de integración”*⁷⁰.

⁶⁹ Artículo 118, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁷⁰ Lasarte Álvarez, C. & Paz Pous de la Flor, M. (2014). Contratos. Principios de Derecho Civil III. (16th ed., p 253) Madrid: Marcial Pons.

Dejando de lado el ultimo inciso de las líneas reproducidas (que, la verdad, aparece un poco “descolgado” del conjunto), conforme al artículo 28.2 entre el titular de la finca o de la explotación y el aparcerero habrá un reparto de los productos por partes, alícuotas, que necesariamente habrán de ser proporcionales a sus respectivas aportaciones, que habrán de valorar las partes en el momento de celebración del contrato.

El contrato se regirá por las normas propias adoptadas por las partes, la legislación que resulte aplicable (común o foral) y, de manera supletoria, lo regulado en la LAR 2003 en relación con la capacidad de las partes, la forma del contrato y los gastos de mejoras (capítulos II, III y VI, como dice el artículo 29).

Sigue vivo, en cambio, el principio de que la aparcería no supondrá relación laboral alguna entre cedente y cesionario (artículo 28.2). También la limitada duración de la aparcería que, en principio, será de un año agrícola o de una rotación o ciclo e cultivo cuando el objeto de la aparcería radique en una realización de un cultivo determinado (artículo 31).

Finalmente, el artículo 32 de la LAR 2003 considera que deben calificarse como “aparcería asociativa” los *“contratos parciarios en que dos o más personas aporten o pongan en común el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción, con la finalidad de constituir una explotación agrícola, ganadera o forestal, o de agrandarla, acordando repartirse el beneficio que obtengan proporcionalmente a sus aportaciones”*⁷¹. A tales contratos les serán de aplicación preferente las reglas propias de constitución establecidas por las partes y, en su defecto, las normas del Código Civil (artículos 1665 y ss.) relativas al conjunto de la sociedad.

12.3 La aparcería en la Ley 26/2005.

El régimen establecido en la LAR 2003 se ha mantenido incólume en la LAR 2005, con alguna ligera, si no ligerísima, variante de detalle en el artículo 29 y con un leve retoque en relación con el tiempo necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo en el artículo 31.2, que verdaderamente no requieren explicación completamente alguna.

⁷¹ Artículo 32, de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

En cambio, quizá merezca la pena detenerse en la incorporación de un nuevo párrafo tercero al artículo 31, que reza así: *“A la finalización del contrato de aparcería, si el titular de la finca pretende realizar un contrato de arrendamiento, el aparcero tendrá derecho preferente, en igualdad de condiciones, a suscribir el nuevo contrato de arrendamiento. Asimismo tendrá derecho a la prorrogas que en esta Ley se establecen, deduciendo de las mismas el tiempo que hubiese durado la aparcería”*⁷².

Obsérvese que se trata de un “derecho preferente” para devenir arrendatario, en el caso de que el titular de la finca desee arrendarla, pero no propiamente de un derecho preferente para adquirir, mediante el tanteo o retracto, la finca, como concurriría bajo la vigencia de la LAR 1980, según hemos visto más arriba. Según ello, en nuestra opinión, lo más correcto es entender que, aunque resulte sorprendente, bajo el imperio de las disposiciones vigentes los aparceros carecen de acceso a la propiedad en virtud de un derecho de adquisición preferente, aunque sin duda la falta de asimilación al arrendatario en este punto carezca de sentido y fundamento.

13 CONCLUSIONES.

Tras el profundo análisis realizado en esta materia, y de todas las cuestiones relativas, tanto a legislación, como a los diversos conceptos analizados. En primer lugar, no solo hemos analizado en los Arrendamientos Rústicos como tal, sino que su estudio ha ido un poco más allá. Tanto es así, que después de ver los arrendamientos rústicos, hemos decidido profundizar en la cuestión de los derechos de adquisición preferente, es decir, tanteos y retractos. Que a su vez, tales derechos de adquisición preferente han sido comparados con otros países, como es el caso de Italia. Tras el estudio realizado se ha podido llegar a las siguientes conclusiones:

1. Los derechos de adquisición preferente tienen como nota común otorgar a su titular la facultad de adquirir, con preferencia frente a cualquier otra persona, la propiedad de una determinada (en este caso una finca rústica) cosa en caso de que su propietario decida enajenarla.
2. Estos derechos de adquisición preferente deben considerarse derechos reales, en cuanto atribuyen al titular de los mismos un señorío parcial sobre la cosa que recaen. Dicho señorío es, ciertamente, muy limitado: se limita a adquirir la cosa

⁷² Artículo 29, de la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la ley 49/2003.

con preferencia frente a cualquier otra persona en el caso de que el propietario pretenda enajenarla a título oneroso.

3. Otorgar derecho de tanteo sin retracto, equivaldría a permitir la infracción por el disponente y la consolidación de la adquisición del bien por el tercero en cualquier momento, pues bastaría sencillamente con realizar la enajenación sin que el titular del tanteo llegase a tener conocimiento de ella o falseando cualquiera de las condiciones contractuales de la enajenación. Por lo tanto, podríamos observar que tales derechos son interdependientes.
4. La especial protección del arrendatario rústico ha pasado a ser un recuerdo histórico, abreviándose los plazos de duración mínima del contrato, suprimiéndose la exigencia de que el arrendatario deba de ser profesional de la agricultura y optándose por la supresión de los derechos de adquisición preferente a favor del arrendatario.
5. Uno de los principales problemas a los que se enfrenta ambas cuestiones sería el de determinar el momento en que el arrendatario adquiere conocimiento de la transmisión del plazo para retraer y del precio que deberá ser pagado por el retrayente.
6. Con respecto a la primera problemática, se trataría de determinar las características que debe de tener dicho conocimiento a la hora de transmitirlo el retrayente para que se pueda poner en marcha el plazo para ejercitar el retracto. A estos efectos, el Tribunal Supremo ha declarado que debe ser completo, cumplido y cabal, notificando de forma exacta todos los extremos de la transmisión, tanto esenciales, como no esenciales.
7. En relación al precio, la jurisprudencia establece que el precio real es el que se va a establecer. Al margen del que se establezca en escritura pública que podrá ser inferior al real. Ya que podría producirse un enriquecimiento injusto del retrayente cuando el precio escriturado sea inferior al real.

14 LEGISLACIÓN.

- Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935.
- R.D 16 Marzo 1942, n° 262, Approvazione del testo del Codice Civile (Legislación italiana).
- Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que aprueba la nueva redacción la Ley Hipotecaria.

- Decreto de 29 de abril de 1959, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación sobre arrendamientos rústicos, publicado en el BOE de 7 de mayo de 1959.
- Ley nº 590 de 1965 (Legislación italiana).
- Ley nº 817 de 1971 (Legislación italiana).
- Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.
- Ley 34/1984, de 6 de agosto, de reforma urgente de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil.
- Ley 1/1995, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos.
- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.
- Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003.
- Ley 35/2011, de 4 de octubre, de Titularidad compartida de Explotaciones Agrarias.

15 JURISPRUDENCIA.

- STS 2947/2012, de 8 de mayo de 2012.
- STS 9110/2012, de 29 de noviembre de 2012.
- STS 8870/2012 de 21 de diciembre de 2012.
- STS 4736/2013 de 19 de septiembre de 2013.
- STS 5718/2013 de 25 de noviembre de 2013.

16 BIBLIOGRAFÍA.

Albaladejo Garcia, M. (2011). *Derecho civil II, Derecho de las Obligaciones*. (14th ed.). Madrid: Edisofer.

Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (2012). *Sistema de derecho civil* (10th ed.). Madrid: Tecnos.

Erviti Orquin, E. & López Goñi, M. (2006). *Arrendamientos rústicos*. (1st ed.). Cizur Menor (Navarra): Thomson-Aranzadi.

Lacruz Berdejo, J., Luna Serrano, A., De Asís Sancho Rebullida, F., Delgado Echeverría, J., Rivero Hernández, F., & Rams Albasa, J. (2013). *Elementos de derecho civil* (5th ed.). Madrid: Dykinson.

Lasarte Álvarez, C. & Paz Pous de la Flor, M. (2014). *Contratos. Principios de Derecho Civil III*. (16th ed.). Madrid: Marcial Pons.

Sánchez Calero, F., Moreno Quesada, B., Ossorio Morales, J., González Porras, J., Ossorio Serrano, J., & Ruiz-Rico Ruiz-Morón, J. et al. (2014). *Curso de derecho civil II*. (7th ed.). Valencia: Tirant lo Blanch.

Sánchez Hernández, A. (1998). *El derecho de tanteo y retracto en la Ley española de arrendamientos rústicos de 1980*. (1st ed.). Logroño: Universidad de La Rioja.