

UNIVERSIDAD DE DEUSTO

FACULTAD DE DERECHO

**ASPECTOS SUSTANTIVOS Y PROCESALES DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO RÚSTICO. SU REGULACIÓN EN EL DERECHO
CIVIL DE ARABA, BIZKAIA Y GIPUZKOA DE LOS SIGLOS XVI A XIX
Y EN LA LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE. UN MEDIO PARA LA
GESTIÓN DEL PATRIMONIO DE LA PERSONA**

Tesis Doctoral

Presentada por Saioa Artiach Camacho

Dirigida por el Prof. Dr. D. Javier Larena Beldarrain y el Prof. Dr. D. Óscar Monje Balmaseda

LOS DIRECTORES

Javier Larena Beldarrain

Óscar Monje Balmaseda

LA DOCTORANDA

Saioa Artiach Camacho

Bilbao, 11 de febrero de 2013

AGRADECIMIENTOS

Deseo que estas líneas sirvan para expresar mi más profundo y sincero agradecimiento a todas aquellas personas que, con su ayuda, han colaborado en la realización del presente trabajo, particularmente al Profesor Dr. D. Javier Larena Beldarrain y al Profesor Dr. D. Óscar Monje Balmaseda, por la dirección, orientación, seguimiento y supervisión del mismo.

Agradezco al Parlamento Vasco y a las Juntas Generales de Araba, Bizkaia y Gipuzkoa la celebración, en el año 2008, del convenio colaboración con la Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País, que dio lugar a la financiación del proyecto “Obligaciones y contratos en el Derecho civil de Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa (siglos XVII-XIX)”, en el seno del cual procedí, como investigadora principal y bajo la dirección de la Profesora Dra. Dña. Itziar Monasterio Aspíri, a la búsqueda, lectura y análisis inicial de parte de la documentación en la que se basa este trabajo.

Quiero hacer extensiva mi gratitud al personal de los archivos visitados, por prestarme el asesoramiento técnico requerido durante los años en los que mi investigación se desarrolló en sus correspondientes sedes.

Son dignos de un especial reconocimiento mi hermano, Oier, y mi pareja, Fernando, por su comprensión y paciencia, el ánimo infundido y la confianza en mí depositada.

Un agradecimiento sustancialmente significativo merecen mis padres, José Esteban y Paqui, pilares fundamentales de mi vida y dignos ejemplos de entrega y fortaleza, por el amparo, protección y orientación ejercidos sobre mi persona, por la dedicación y apoyo prestados a lo largo de toda mi formación académica y profesional y por haber fomentado en mí el deseo de superación y el anhelo de triunfo en la vida. Gracias a ellos hoy puedo ver alcanzada mi meta.

A todos ellos, muchas gracias.

*A mis padres, mi alma
A mi hermano, mi vida
A Fernando, mi corazón*

ÍNDICE

	Pág.
ABREVIATURAS.....	VII
INTRODUCCIÓN.....	1
1. EL ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN EL DERECHO ESPAÑOL Y EN LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS.....	7
1.1. EL ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN EL CONTEXTO DE LA REGULACIÓN VIGENTE EN EL DERECHO ESPAÑOL: LA LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, MODIFICADA POR LA LEY 26/2005, DE 30 DE NOVIEMBRE.....	7
1.1.1. El ámbito de aplicación de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.....	9
1.1.1.1. El ámbito de aplicación objetivo.....	9
1.1.1.2. El ámbito de aplicación territorial.....	13
1.1.1.3. El ámbito de aplicación temporal.....	15
1.1.2. Los caracteres del contrato.....	16
1.1.3. Los elementos del contrato	16
1.1.3.1. Las partes contratantes.....	16
1.1.3.1.1. La persona jurídica como parte del contrato de arrendamiento rústico.....	18
1.1.3.1.2. La capacidad para celebrar un contrato de arrendamiento rústico según el Código Civil.....	18
1.1.3.1.3. Los requisitos a cumplir por el arrendatario fijados por la LAR 2003	21
1.1.3.1.4. El arrendador como titular de un derecho de goce.....	22
1.1.3.1.5. La pluralidad de arrendatarios.....	24
1.1.3.2. El bien arrendado.....	24
1.1.3.3. La duración del contrato.....	25
1.1.3.3.1. Expiración del término convencional o legal y de la prórroga.....	26
1.1.3.3.1.1. La duración mínima.....	27
1.1.3.3.1.2. La duración indefinida.....	27
1.1.3.3.1.3. El cómputo del plazo de duración.....	30
1.1.3.3.1.4. El preaviso.....	31
1.1.3.3.2. Pérdida o expropiación forzosa del bien arrendado.....	31
1.1.3.3.3. Mutuo disenso.....	32
1.1.3.3.4. Desistimiento unilateral del arrendatario.....	32
1.1.3.3.5. Fallecimiento del arrendatario.....	33
1.1.3.3.6. Extinción de la persona jurídica o comunidad de bienes constitutiva de la figura del arrendatario.....	33
1.1.3.3.7. Extinción del derecho del arrendador.....	33
1.1.3.3.8. Resolución o rescisión del contrato en los supuestos legalmente contemplados.....	34
1.1.3.3.8.1. Diferencias entre “resolución” y “rescisión”.....	34
1.1.3.3.8.2. Las causas de resolución del contrato de arrendamiento establecidas por la LAR 2003.....	36
1.1.3.3.8.3. Otras causas de resolución.....	41
1.1.3.4. La renta.....	41
1.1.3.4.1. Concepto.....	41
1.1.3.4.2. La renta no dineraria.....	42
1.1.3.4.3. La actualización de la renta.....	44
1.1.3.4.4. La renta alzada.....	45
1.1.3.4.5. El lugar de pago de la renta.....	46
1.1.3.4.6. El justificante de pago.....	46
1.1.3.4.7. Las cantidades asimiladas a la renta.....	46
1.1.3.5. La forma.....	47

1.1.3.5.1. La exigencia de forma escrita.....	47
1.1.3.5.2. La presunción de existencia del contrato.....	49
1.1.3.5.3. El inventario.....	50
1.1.3.5.4. Los gastos de formalización del contrato y del inventario.....	50
1.1.3.5.5. La inscripción en el Registro de la Propiedad.....	51
1.1.4. La restitución de los bienes.....	51
1.1.5. El contrato de seguro.....	51
1.1.6. Obras, reparaciones y mejoras.....	54
1.1.6.1. Principio general.....	54
1.1.6.2. Obras, reparaciones y mejoras a cargo del arrendador.....	55
1.1.6.3. Obras, reparaciones y mejoras a cargo del arrendatario.....	60
1.1.7. La enajenación del bien arrendado.....	64
1.1.7.1. La oponibilidad frente a terceros del arrendamiento en caso de enajenación de la finca.....	64
1.1.7.2. Los derechos de tanteo y retracto.....	67
1.1.7.2.1. Consideraciones previas.....	67
1.1.7.2.2. Régimen jurídico del derecho de tanteo del arrendatario.....	69
1.1.7.2.3. Régimen jurídico del derecho de retracto del arrendatario.....	70
1.1.8. El subarriendo y la cesión del arrendamiento.....	70
1.1.9. Las normas procesales.....	73
1.2. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS DE LA LEY 49/2003.....	76
1.2.1. La etapa precodificadora.....	76
1.2.2. El Código Civil.....	78
1.2.3. La Ley de 15 de marzo de 1935.....	80
1.2.4. La Ley de 28 de junio de 1940.....	82
1.2.5. La Ley de 23 de julio de 1942.....	85
1.2.6. La Ley de 15 de julio de 1954.....	86
1.2.7. El Decreto 745/1959, de 29 de abril.....	89
1.2.8. La Ley 83/1980, de 31 de diciembre.....	91
1.2.9. La Ley 1/1992, de 10 de febrero.....	93
1.2.10. La Ley 19/1995, de 4 de julio.....	95
1.3. EL ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN EL CONTEXTO DE LA REGULACIÓN VIGENTE EN LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS.....	99
1.3.1. La legislación vasca.....	99
1.3.2. La legislación gallega.....	100
1.3.2.1. El bien arrendado.....	103
1.3.2.2. La renta.....	103
1.3.2.3. La forma del contrato.....	103
1.3.2.4. La duración del contrato.....	104
1.3.2.5. El subarriendo, la cesión del arrendamiento y la enajenación de los bienes...	104
1.3.2.6. Obras, reparaciones y mejoras.....	104
1.3.3. La legislación catalana.....	105
1.3.3.1. El bien arrendado.....	106
1.3.3.2. La renta.....	107
1.3.3.3. La forma del contrato.....	107
1.3.3.4. La duración del contrato.....	108
1.3.3.5. El subarriendo, la cesión del arrendamiento y la enajenación de los bienes...	108
1.3.3.6. Obras, reparaciones y mejoras.....	108
1.3.4. Otras legislaciones autonómicas.....	109
2. LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN ARABA/ÁLAVA, BIZKAIA Y GIPUZKOA (SIGLOS XVI-XIX).....	111
2.1. LAS PARTES CONTRATANTES.....	111
2.1.1. El arrendador.....	111
2.1.1.1. La capacidad de obrar y la presencia del representante.....	111
2.1.1.2. El género.....	112
2.1.1.3. El número de personas que constituían la figura del arrendador.....	114

2.1.1.4. El arrendador con una posición social o profesional destacada.....	116
2.1.1.5. El lugar de residencia.....	118
2.1.1.6. El arrendador como titular de un derecho de goce.....	118
2.1.1.7. Los vínculos familiares entre el arrendador y el arrendatario.....	119
2.1.1.8. El ente público y las entidades religiosas como arrendadores.....	119
2.1.2. El arrendatario.....	120
2.1.2.1. La capacidad de obrar y la presencia del representante.....	121
2.1.2.2. El género.....	122
2.1.2.3. El número de personas que constituían la figura del arrendatario.....	123
2.1.2.4. El arrendatario con una posición social o profesional destacada.....	125
2.1.2.5. El lugar de residencia.....	126
2.1.2.6. La figura del arrendatario-vendedor.....	126
2.1.2.7. El ente público como arrendatario.....	127
2.1.2.8. El arrendatario como rematante del arrendamiento.....	127
2.2. EL PATRIMONIO ARRENDADO.....	127
2.2.1. Bienes destinados a vivienda.....	128
2.2.2. Molinos.....	129
2.2.3. Ferrerías y herrerías.....	132
2.2.4. Tierras.....	138
2.3. LA DURACIÓN DEL CONTRATO.....	139
2.3.1. El plazo de duración.....	139
2.3.1.1. La duración determinada.....	139
2.3.1.2. Mención especial a los contratos de carácter vitalicio.....	140
2.3.1.3. La duración variable.....	143
2.3.2. La renovación y prórroga del contrato.....	143
2.3.3. La fecha de inicio.....	145
2.3.4. La fecha de finalización.....	149
2.3.5. El preaviso.....	149
2.4. LA RENTA.....	150
2.4.1. Tipología.....	150
2.4.2. La rebaja de la renta.....	153
2.4.2.1. La improcedencia de la rebaja.....	154
2.4.2.2. La procedencia de la rebaja.....	156
2.4.3. La condonación de rentas vencidas.....	158
2.4.4. La fecha de pago.....	159
2.4.5. El lugar de pago.....	160
2.5. LA FORMA.....	161
2.6. LA ESCRITURA DE ARRENDAMIENTO COMO INSTRUMENTO EN EL QUE SE FORMALIZABAN DIVERSOS TIPOS CONTRACTUALES.....	162
2.6.1. Los contratos de arrendamiento rústico, aparcería agrícola y admetería de ganado otorgados en un único soporte documental.....	163
2.6.1.1. La regulación del contrato de aparcería.....	164
2.6.1.2. La regulación del contrato de admetería.....	167
2.6.2. El contrato de arrendamiento rústico como origen del contrato de <i>lease-back</i>	170
3. LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR LAS PARTES Y LAS GARANTÍAS DE SU CUMPLIMIENTO EN ARABA/ÁLAVA, BIZKAIA Y GIPUZKOA (SIGLOS XVI-XIX).....	173
3.1. LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.....	173
3.1.1 El cumplimiento del contrato de arrendamiento rústico.....	173
3.1.1.1 El cumplimiento de todas las cláusulas contractuales.....	173
3.1.1.2. Las obligaciones del designado sucesor en el arrendamiento.....	174
3.1.2. La entrega de los bienes arrendados.....	174
3.1.3. El amparo del arrendatario en la pacífica posesión de los bienes.....	176
3.1.3.1. La exoneración del deber de amparo en la posesión.....	177

3.1.3.2. Las consecuencias del incumplimiento del deber de amparo en la posesión...	178
3.1.4. El cuidado de los bienes.....	181
3.1.5. El transporte de la renta.....	181
3.1.6. Las mejoras.....	181
3.1.7. Las obras necesarias.....	183
3.1.8. El arrendamiento “a mejora y peora”	186
3.1.9. La entrega de la adehala.....	186
3.1.10. El pago de las labores realizadas por el arrendatario.....	187
3.1.11. La entrega del producto de los montes.....	187
3.1.12. El pago de las cargas reales y tributos.....	188
3.1.13. El pago de los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública.....	188
3.1.14. La cesión de acciones.....	188
3.1.15. Otras obligaciones del arrendador.....	189
3.2. LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.....	189
3.2.1. El cumplimiento del contrato de arrendamiento rústico.....	189
3.2.1.1 El cumplimiento de todas las cláusulas contractuales.....	189
3.2.1.2. Las obligaciones del designado sucesor en el arrendamiento.....	190
3.2.2. El cuidado de los bienes.....	190
3.2.3. El destino de los bienes al uso acordado.....	192
3.2.4. La labranza y cultivo de las tierras.....	193
3.2.5. La ocupación de los bienes.....	194
3.2.6. El pago de la renta.....	195
3.2.6.1. Las condiciones de pago.....	195
3.2.6.2. Las consecuencias del incumplimiento del pago.....	196
3.2.7. Las mejoras.....	197
3.2.8. Las obras necesarias.....	200
3.2.9. El arrendamiento “a mejora y peora”	202
3.2.10. El funcionamiento de los molinos, ferrerías y herrerías.....	202
3.2.11. La entrega de la adehala.....	203
3.2.12. La realización de labores para el arrendador.....	204
3.2.13. La recepción y entrega de distintos materiales.....	205
3.2.14. La realización de trabajos comunales.....	205
3.2.15. El pago las cargas reales y tributos.....	206
3.2.16. El pago del producto de los montes.....	207
3.2.17. El pago de los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública	208
3.2.18. La restitución de los bienes a la finalización del contrato.....	208
3.2.19. El desocupo de los bienes arrendados antes de la finalización del contrato.....	211
3.2.20. El uso de parte de los bienes por el arrendador.....	212
3.2.21. La siembra a realizar por el arrendatario entrante.....	213
3.2.22. Las obligaciones de omisión.....	213
3.2.23. Otras obligaciones del arrendatario.....	216
3.3. LA INTERVENCIÓN PERICIAL.....	216
3.4. EL SUBARRIENDO Y LA CESIÓN DEL ARRENDAMIENTO.....	219
3.4.1. La prohibición expresa para subarrendar.....	219
3.4.2. La libertad expresa para subarrendar.....	220
3.4.3. La licitud del subarriendo por consentimiento tácito del arrendador.....	221
3.4.4. El derecho a subarrendar los bienes salvo pacto en contrario.....	221
3.5. LAS GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR LAS PARTES.....	222
3.5.1. La fianza.....	222
3.5.2. La persona y bienes de las partes.....	226
3.5.2.1. La persona y bienes del arrendador.....	227
3.5.2.2. La persona y bienes del arrendatario.....	228
3.5.3. La mención expresa a la hipoteca.....	230
3.5.4. El anticipo de la renta.....	231

4. LAS NORMAS REGULADORAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN ARABA/ÁLAVA, BIZKAIA Y GIPUZKOA (SIGLOS XVI-XIX) Y LAS PECULIARIDADES DE LOS PROCESOS JUDICIALES SUSTANCIADOS EN LA MATERIA.....	233
4.1. EL CONTENIDO Y ORDEN DE PRELACIÓN DE LAS NORMAS REGULADORAS DEL ARRENDAMIENTO RÚSTICO.....	233
4.1.1. Análisis de las fuentes forales.....	237
4.1.1.1. Las características personales del arrendatario y su derecho de preferencia..	241
4.1.1.2. El remate del arrendamiento.....	242
4.1.1.3. La entrega y restitución de los bienes arrendados.....	243
4.1.1.4. El amparo en la pacífica posesión de los bienes.....	246
4.1.1.5. La duración del contrato de arrendamiento y el preaviso.....	248
4.1.1.6. El cuidado de los bienes.....	251
4.1.1.7. La labranza y cultivo de las tierras.....	252
4.1.1.8. La renta.....	253
4.1.1.9. Las obras necesarias y mejoras.....	255
4.1.1.10. La entrega de la adehala.....	256
4.1.1.11. El estiércol.....	256
4.1.1.12. Los molinos y ferrerías.....	257
4.1.1.13. Las cargas reales y tributos.....	258
4.1.1.14. El producto de los montes.....	258
4.1.1.15. La entrega de la oblada.....	259
4.1.1.16. La plantación y tala de árboles.....	260
4.1.1.17. La fianza.....	260
4.1.1.18. Otros contratos.....	260
4.1.1.19. Aspectos formales y procesales.....	261
4.1.2. Análisis de las fuentes castellanas.....	265
4.1.2.1. La sucesión en el arrendamiento, las características personales del arrendatario y su derecho de preferencia.....	266
4.1.2.2. El remate del arrendamiento.....	266
4.1.2.3. El amparo en la pacífica posesión de los bienes.....	268
4.1.2.4. El preaviso.....	270
4.1.2.4.1. La aplicación preferente del Derecho foral sobre el Derecho castellano.....	270
4.1.2.4.2. El contenido de la Real Provisión de 1770.....	272
4.1.2.5. La renta.....	274
4.1.2.6. La obras necesarias y mejoras.....	275
4.1.2.7. La restitución de los bienes arrendados.....	276
4.1.2.8. El subarriendo.....	276
4.1.2.9. El contrato de admetería de ganado.....	277
4.1.2.10. Aspectos formales y procesales.....	277
4.1.3. Las principales renunciaciones al Derecho romano y castellano.....	281
4.1.3.1. Las leyes de la mancomunidad.....	283
4.1.3.2. Las leyes de la entrega.....	284
4.1.3.3. Las leyes favorables a las mujeres.....	286
4.1.3.4. Las leyes favorables a los menores de edad.....	286
4.1.3.5. Las leyes relativas a los clérigos y obras pías.....	287
4.1.3.6. Las leyes reguladoras de los salarios de la cobranza.....	287
4.2. LA CONSERVACIÓN, MODIFICACIÓN Y DESARROLLO DEL DERECHO FORAL.....	288
4.3. EL PROCESO CIVIL.....	296
4.3.1. El carácter ejecutivo de la escritura pública de arrendamiento rústico.....	296
4.3.2. Las reclamaciones judiciales.....	299
4.3.2.1. Los procesos judiciales incoados por el arrendador.....	300
4.3.2.2. Los procesos judiciales incoados por el arrendatario.....	305
4.3.2.3. Los procesos judiciales incoados por el fiador.....	312
4.3.2.4. Los procesos judiciales incoados por un tercero.....	312
4.3.3. El órgano de resolución.....	314

CONCLUSIONES.....	319
BIBLIOGRAFÍA.....	337
LEGISLACIÓN.....	355
ANEXO: DOCUMENTOS ANALIZADOS.....	377

ABREVIATURAS¹

AA.VV.	=	Autores varios
AGG-GAO	=	Archivo General de Gipuzkoa
CO ECI	=	Corregimiento Elorza Civiles
CO EEJ	=	Corregimiento Elorza Ejecutivos
CO LCI	=	Corregimiento Lecuona Civiles
CO LEJ	=	Corregimiento Lecuona Ejecutivos
CO MCI	=	Corregimiento Mandiola Civiles
CO MEJ	=	Corregimiento Mandiola Ejecutivos
CO UCI	=	Corregimiento Uria Civiles
CO UEJ	=	Corregimiento Uria Ejecutivos
IM	=	Inventario Munita
IG	=	Indeterminado General
IT	=	Inventario Topográfico
JD	=	Juntas y Diputaciones
OA	=	Archivo Fotográfico de Indalecio Ojanguren
PT	=	Protocolos
AHFB	=	Archivo Histórico Foral de Bizkaia
JCR	=	Judicial Corregimiento
JMA	=	Judicial Madariaga
JTB	=	Judicial Tenencia de Busturia
N	=	Notarial
AHPAL	=	Archivo Histórico Provincial de Álava
FOR	=	Administración foral y local
JUS	=	Justicia
PRO	=	Documentación notarial
AHPG-GPAH	=	Archivo Histórico de Protocolos de Gipuzkoa
A.M. Asparrena	=	Archivo Municipal de Asparrena
C.	=	Caja
M.	=	Fondo Municipal
N.	=	Número
ARCV	=	Archivo de la Real Chancillería de Valladolid
C.	=	Caja
PC	=	Pleitos civiles
(F)	=	Fenecidos
(Olv.)	=	Olvidados
ATHA	=	Archivo del Territorio Histórico de Álava
D.	=	Fondo Histórico de Diputación Foral de Gipuzkoa
DH.	=	Fondo Histórico de Diputación Foral de Gipuzkoa
F.E. Bustamante	=	Fondo Especial Bustamante
F.E. Salineros	=	Fondo Especial Salineros
F.E. Samaniego	=	Fondo Especial Samaniego

¹ Figuran en negrita la denominación de cada archivo y su correspondiente abreviatura.

F.E. Varona	=	Fondo Especial Varona
F.E. Verástegui	=	Fondo Especial Verástegui
<i>et. al</i>		<i>Et álui</i>
FSS	=	Fundación Sancho el Sabio
FSS_A.M.A._ANEXA	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Anexa
FSS_A.M.A._ASTEGUIETA	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Asteguieta
FSS_A.M.A._BORICA	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Borica
FSS_A.M.A._MARZANA	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Marzana
FSS_A.M.A._ROBLES	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Robles
FSS_A.M.A._URBINA	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Urbina
FSS_A.M.A._VELASCO	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Velasco
FSS_A.M.A._VERASTEGUI	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Verástegui
FSS_A.M.A._ZAVALA	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Zavala
F. rº	=	Folio recto (anverso del folio)
F. vº	=	Folio vuelto (reverso del folio)
LAR	=	Ley de Arrendamientos Rústicos
<i>op. cit.</i>	=	<i>Opus citatum</i>

INTRODUCCIÓN

Nuestra hipótesis de trabajo consiste en acreditar que, con anterioridad a la unificación legislativa efectuada por el Código Civil, existía un Derecho foral vasco regulador del contrato de arrendamiento rústico que se inspiraba en los mismos principios y tenía unos contenidos de idéntica naturaleza en los tres territorios históricos. De este modo, demostraremos que, en Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa, durante los siglos XVI a XIX, regía el principio de autonomía de la voluntad, por lo que las partes podían adoptar los acuerdos que estimaran necesarios en aras a la obtención de la finalidad perseguida por ambas. Constataremos que los contratantes establecían cláusulas contractuales de muy diversa índole y que ello daba lugar a que en cada contrato se fijaran, tanto para el arrendador como para el arrendatario, las obligaciones que consideraran pertinentes y que integrarían un régimen jurídico propio basado en la *lex contractus* y en normas consuetudinarias. Así, quedaría justificada y posibilitada una política expansiva por parte del Parlamento Vasco, al servir las instituciones históricas como instituciones conexas de la legislación futura sobre arrendamientos rústicos.

Comenzamos nuestro trabajo con un análisis de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, modificada mediante Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por ser la legislación estatal vigente en la materia, e indagamos en sus antecedentes históricos. Igualmente, atendemos al contenido de las actuales legislaciones autonómicas en materia arrendaticia y prestamos especial atención al Título VII de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia, y, por lo que respecta a Cataluña, al Capítulo II de la Ley 1/2008, de 20 de febrero, de Contratos de Cultivo, que constituyen su máxima expresión.

A continuación, examinamos el contenido de los contratos de arrendamiento rústico otorgados durante los siglos XVI a XIX en los tres territorios históricos del País Vasco, a fin de determinar las características de las partes contratantes, la tipología de bienes arrendados, las peculiaridades de la renta, la duración del contrato y la forma del mismo. Igualmente, estudiamos específicamente la utilización de la escritura pública en la que se otorgaba el contrato de arrendamiento rústico para celebrar, además, otros tipos contractuales, entre los que destacan la aparcería agrícola y la admetería de ganado.

Seguidamente, nos centramos en el análisis de las principales obligaciones asumidas por los arrendadores y arrendatarios vascos durante el periodo histórico mencionado y de las distintas vías empleadas para garantizar su cumplimiento. Además,

verificamos las particularidades de la intervención pericial y de las figuras del subarriendo y cesión del arrendamiento.

Finalmente, sacamos a la luz las distintas normas consuetudinarias forales reguladoras del contrato de arrendamiento rústico referidas en la documentación analizada, confirmamos su prelación respecto a la normativa castellana y constatamos las normas de Derecho romano y castellano a las que los contratantes renunciaban de forma expresa. Asimismo, reparamos en la pretensión de instaurar un cuerpo legal común para todo el territorio del Estado inspirado en el Derecho castellano y en las consecuencias causadas en la vigencia de la normativa civil propia, para razonar acerca de la garantía constitucional y estatutaria que posibilita su conservación, modificación y desarrollo. Por otra parte, verificamos las peculiaridades de los procesos judiciales sustanciados durante los siglos XVI a XIX en materia arrendaticia.

La labor investigadora se ha desarrollado siguiendo el método trazado por el profesor LACRUZ BERDEJO¹, a lo largo de tres fases:

a) En la primera, nos dedicamos a la adquisición de los datos. Para ello, se procedió a la búsqueda y lectura de la documentación que fue objeto de estudio en las fases siguientes. Hemos trabajado principalmente sobre fuentes documentales notariales y judiciales –y, sólo excepcionalmente, sobre documentación de carácter privado–, es decir, escrituras públicas y procesos judiciales a los que dieron lugar los contratos de arrendamiento rústico, cuya autenticidad queda garantizada porque proceden de archivos históricos. En concreto, leímos 2.673 documentos. También se llevó a cabo el examen de las correspondientes fuentes legales, doctrina general –por no existir doctrina foral de la época– y fuentes literarias no jurídicas.

En este sentido, afirma MONASTERIO ASPIRI:

“La hegemonía absoluta de la ley en la vida del Derecho durante los últimos siglos ha determinado que el empleo del documento sea relativamente poco frecuente en la investigación del Derecho privado histórico, dándose por sentado que el documento no hará más que reflejar fielmente el Derecho contenido en la ley.

Esta creencia, infundada para cualquier época, resulta particularmente errónea si la aplicamos a la investigación de una institución forjada en el pasado y en el seno de un sistema cuya originaria fuente de creación normativa es la Costumbre.

¹ Vid. LACRUZ BERDEJO, J. L. “Contribución a la metodología del Derecho privado en Aragón”. En *Anuario de Derecho Aragonés*, II, 1945, p. 128-135.

El Fuero Nuevo de Vizcaya reconoce de forma expresa que las leyes que contiene no son sino un mero reconocimiento o sanción de normas consuetudinarias vigentes de mucho tiempo atrás”².

De este modo, los documentos notariales y judiciales, como fuentes materiales que recogen el Derecho aplicado en cada momento histórico, nos permiten colmar el silencio legal producido en la materia y la falta de bibliografía clásica en el ámbito del Derecho foral³.

- b) Durante la segunda fase, valoramos los datos adquiridos, para lo cual nos situamos en las condiciones, lugar y tiempo en los que se sitúan los materiales, eliminando influencias del medio e incluso de la propia ideología. Formamos un sistema, es decir, relacionamos los hechos históricos y las instituciones jurídicas, para lo cual resultó necesario dividir la institución jurídica en distintos periodos

Seleccionamos, acotamos y ordenamos la documentación extraída en la primera fase, lo que dio lugar a la transcripción de los documentos que, atendiendo a su contenido, estado de conservación y distribución en el espacio y en el tiempo, resultan más representativos. En consecuencia, nuestro trabajo se centra en los 382 documentos que se hallan relacionados en el anexo final, de los cuales:

- 184 se encuentran en diversos archivos de Araba/Álava, 118 en Gipuzkoa y 80 en Bizkaia. No obstante el territorio histórico en el que radicaban los bienes arrendados a los que se refieren los documentos no siempre coincide con el territorio en el que se ubica el archivo en el que están depositados. En este sentido, 169 documentos versan sobre arrendamientos alaveses, 118 sobre arrendamientos guipuzcoanos y 95 sobre arrendamientos vizcaínos.

² MONASTERIO ASPIRI, I. *Los pactos sucesorios en el Derecho Vizcaíno*. Bilbao: Ed. Diputación Foral de Bizkaia - Universidad de Deusto, 1994, p. 211.

³ En el mismo sentido se manifiesta MONASTERIO ASPIRI, I. “Estudio introductorio”. En MONASTERIO ASPIRI, I. (dir.), AURREKOETXEA AURREKOETXEA, X., y GOROSTIZA VICENTE, J. M. *Gobierno y bienes de los menores en los procesos civiles ante los Tribunales Históricos de Bizkaia*. Vol. I (1642-1902. Jurisdicción voluntaria). Vitoria-Gasteiz: Ed. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, 2004, pp. XXVIII-XXIX.

Igualmente, véase MONASTERIO ASPIRI, I. “Introducción”. En MONASTERIO ASPIRI, I. (dir.) y OSINAGA GARATE, I. *Régimen económico de comunicación foral de bienes*. Vol. II (1862-1870. Jurisdicción contenciosa). Vitoria-Gasteiz: Ed. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, 2009, p. XIII.

Debemos indicar que la documentación notarial, que constituye una fuente clásica habitualmente utilizada por los historiadores, también resulta muy adecuada para la investigación en las ramas sociales y jurídicas, si bien se debe tener en cuenta el secreto notarial que se extiende a los protocolos de una antigüedad inferior a cien años. En esta línea, *vid.* MORENO PEÑA, J. L. *Gran propiedad rústica en Burgos*. Burgos: Ed. Caja de Ahorros Municipal de Burgos, 1992, p. 36.

Como puede observarse, el número de documentos pertenecientes a Araba/Álava es muy superior al de Gipuzkoa y Bizkaia, lo cual se debe a que la documentación judicial existente en los archivos alaveses es cuantitativamente inferior a la de los otros territorios históricos; por ello, suplimos la falta de documentación judicial, tan rica en contenidos, con el estudio de un número mayor de escrituras públicas, teniendo en cuenta que los escribanos y notarios son protagonistas de la evolución del Derecho y los garantes de su aplicación.

- 230 son procesos judiciales civiles, 142 son escrituras públicas y 10 son documentos privados.
- 7 documentos corresponden al siglo XVI, concretamente a la segunda mitad. Del siglo XVII, 14 pertenecen a la primera mitad y 26 a la segunda. 114 corresponden a la primera mitad del siglo XVIII y 124 a la segunda. Del siglo XIX, 87 pertenecen a la primera mitad y 10 a la segunda.

Así, los documentos más antiguos objeto de nuestra investigación corresponden al siglo XVI, de manera que, por lo que respecta a Bizkaia, se pretende completar el silencio legal producido durante, al menos, cuatro siglos –desde que se aprobara el Fuero Nuevo del año 1526 hasta la Compilación de Bizkaia y Araba/Álava de 1959–.

- c) En la tercera y última fase, nos dedicamos al análisis jurídico de los documentos seleccionados, empleando el método naturalístico o funcionalista, el análisis dogmático y el estudio de los Derechos nacionales distintos del Derecho foral vasco.

Dado que cada una de las afirmaciones vertidas en este trabajo tiene su fundamentación jurídica en la documentación analizada, hemos referido, de forma cronológica, documentos que las acreditan, pertenecientes a los tres territorios históricos y a cada uno de los siglos que componen el periodo al que se circunscribe nuestra investigación, siempre que la documentación lo ha permitido. No obstante, en relación con algunas categorías de gran entidad, se han citado varios documentos de un mismo periodo o territorio, a fin de dejar constancia indiscutible de su existencia.

En este contexto, se ha consignado el año en el que fue otorgada la escritura pública o el documento privado citado. Si el documento incorpora varias escrituras o documentos de carácter privado, el año se corresponde con el de fecha posterior. Cuando se trata de un proceso judicial, se ha tomado el año en el que se adoptó la última resolución sobre el fondo del asunto y, en caso de inexistencia de esta, la correspondiente a la última resolución de trámite. Asimismo, se ha dejado constancia

del territorio histórico en el que radicaban los bienes arrendados a los que se refiere cada documento citado.

Por lo que respecta a las categorías jurídicas más relevantes, incluimos un porcentaje que representa la cantidad concreta de documentos que acreditan su existencia en relación con el número total de documentos en los que tendría cabida. El documento que incorpora más de una escritura o contrato de arrendamiento ha sido computado como uno solo –salvo cuando indicamos lo contrario–, atendiendo a que sus componentes forman parte de un todo al que el correspondiente archivo le ha otorgado una única signatura, lo cual adquiere una especial importancia en aras a interpretar los distintos porcentajes. De este modo, cuando tratamos sobre una determinada categoría jurídica y establecemos que la misma se encuentra presente en cierta proporción de documentos, cada uno de ellos ha sido computado como uno solo, con independencia de si incorpora referencias a más de un contrato de arrendamiento. Además, para el cálculo de los porcentajes, salvo indicación en contrario, los contratos de subarriendo han sido computados como arrendamientos, a fin de posibilitar su contabilización.

En la transcripción de distintos apartados de los documentos, respetamos la redacción original de los topónimos en ellos contenidos. Sin embargo, en el resto del trabajo, obra nuestra, se respeta la grafía oficial actual⁴.

⁴ Para ello, se ha respetado la grafía oficial de los municipios aprobada por Resolución de 19 de enero de 2011, del Director de Registros Administrativos y de Régimen Local, sobre publicidad de los nombres oficiales de los municipios de la Comunidad Autónoma. *Boletín Oficial del País Vasco* de 9 de febrero de 2011, nº 27, p. 677.

1. EL ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN EL DERECHO ESPAÑOL Y EN LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS

1.1. El arrendamiento rústico en el contexto de la regulación vigente en el Derecho español: la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, modificada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre

La historia reciente de la legislación española sobre el contrato de arrendamiento rústico ha sido definida como “un vuelco de la tradición y un retorno parcial a la misma en el brevísimo plazo de dos años. Un verdadero vaivén legislativo, que ha sido posible por imposición de la ley de las mayorías parlamentarias”¹. Y la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos², junto con la Ley 26/2005³, que la modificó, forma parte de ella.

La LAR 2003 consta de treinta y cuatro artículos, contenidos en diez capítulos, cuatro disposiciones adicionales, dos transitorias, una derogatoria y tres finales, y constituye la antítesis de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos⁴, en términos generales porque el arrendatario no se encuentra protegido frente a la figura del arrendador, sino que ambas partes reciben el mismo trato. En contraposición con la Ley de 1980, en la que los derechos del arrendatario quedaban regulados por normas de carácter imperativo, la mayor parte de las que componen la LAR 2003 son dispositivas y, por tanto, la posibilidad de renunciar a las mismas y regular el contrato mediante el acuerdo de las partes únicamente se encuentra sometida a los límites generales previstos para la libertad de pacto en el artículo 1255 del Código Civil⁵. Esto explica que esta norma conste de ciento tres artículos menos que la Ley de 1980.

¹ BALLARÍN HERNÁNDEZ, R., y MAS BADÍA, M. D. “Prólogo”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R., y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, p. 27.

² Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de noviembre de 2003, nº 284, pp. 42239-42246.

³ Ley 26/2005, de 30 de noviembre, que modifica la Ley 49/2003 de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de diciembre de 2005, nº 287, pp. 39414-39418.

⁴ Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 30 de enero de 1981, nº 26, pp. 2149-2161.

⁵ Una de las pocas excepciones a la igualdad con la que la Ley 49/2003 trata a las partes consiste en el reconocimiento para el arrendatario, y no para el arrendador, del derecho a desistir del contrato, al menos durante el periodo de prórrogas tácitas. En este sentido, el artículo 24.d) dispone:

“El arrendamiento termina (...) por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación”.

Esta cuestión se desarrolla en el epígrafe “Desistimiento unilateral del arrendatario”.

A pesar de que la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias⁶, introdujo medidas de liberalización del arrendamiento rústico, las mismas no son en absoluto drásticas si las comparamos con las establecidas por la LAR 2003, que profundizó en la reforma realizada de manera parcial por aquella. En este sentido, las principales novedades introducidas por la LAR 2003, en su redacción original, consistieron en el aligeramiento de la regulación de la aparcería, en la simplificación de la duración del contrato de arrendamiento y del régimen de gastos y mejoras y en la supresión de los siguientes aspectos: el requisito de ser profesional de la agricultura para constituirse en arrendatario, los límites relativos a la superficie de la finca de la que el colono podía ser titular, los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente que existían a favor del mismo y la figura del arrendamiento parciario.

Dos años después de su aprobación, la LAR 2003 fue reformada a través de la Ley 26/2005, fruto de la crítica formulada por la oposición parlamentaria, que consideraba necesario regresar a la regulación establecida por la Ley 83/1980. En este orden de cosas, la Exposición de Motivos de la Ley 26/2005 establece lo siguiente:

“La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, requiere una modificación sustancial con el fin de incidir en el ámbito agrario y en un armónico desarrollo rural, que tenga en cuenta todos los aspectos económicos, sociales y humanos que se dan en las relaciones contractuales arrendaticias, de manera que se facilite un equilibrio entre las partes, en el marco de los derechos y obligaciones que la propia Ley reconozca”.

No obstante, en opinión de CUESTA SÁENZ y POVEDA BERNAL, no existen grandes puntos de divergencia entre ambas legislaciones y su relevancia no justifica la urgencia con la que se abordó la reforma. Refiriéndose a los principales cambios que supuso la reforma de 2005, señalan estos autores:

“Más bien son aspectos secundarios, ampliamente sobrepasados por la realidad del mercado, y que pueden incluso, en el caso de los retractos, encubrir apetencias diametralmente opuestas a lo agrario por surgir al calor de posibles recalificaciones del suelo”⁷.

En este mismo sentido, DE LOS MOZOS afirma lo siguiente:

“No digo que la reforma no sea sustancial en algunos aspectos, pero lo que sí afirmo es que los diversos aspectos de dicha reforma, dependiente en su mayoría de viejos prejuicios que nacieron en otras circunstancias, no me parece que sean tan necesarios ni para la lógica

⁶ Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de julio de 1995, nº 159, pp. 20394-20404.

de la *aequitas pacti*, ni mucho menos beneficiosos para el ámbito agrario y el armónico desarrollo rural, como demuestra una larga experiencia, muy probada”⁸.

A este respecto, las principales reformas realizadas en el año 2005 consistieron en reintroducir la exigencia relativa a que el arrendatario sea un profesional de la agricultura, así como los límites de extensión de los que puede ser titular; establecer un plazo de duración del contrato mínimo de cinco años, a prorrogar tácitamente por periodos también quinquenales; y reinstaurar los derechos de tanteo y retracto a favor del locatario.

1.1.1. El ámbito de aplicación de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos

1.1.1.1. El ámbito de aplicación objetivo

A pesar de que la rúbrica de la LAR 2003 se refiera exclusivamente al contrato de arrendamiento rústico, esta norma contiene también el régimen jurídico aplicable a la aparcería. El arrendamiento rústico queda regulado en los Capítulos II a VIII y la aparcería en el Capítulo IX. Por lo respecta al Capítulo I, que contiene las disposiciones generales de la Ley, resulta aplicable a ambos tipos contractuales⁹, al igual que ocurre con el Capítulo X, relativo a las normas procesales que rigen la materia.

El artículo 1.1 LAR dispone:

“Se considerarán arrendamientos rústicos aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta”.

De este modo, estamos ante un contrato agrario, entendiendo por “actividad agraria” el contenido de la definición ofrecida por el apartado c) del artículo 2 del Reglamento nº 1782/2003 del Consejo de la Unión Europea, por el que se establecen disposiciones comunes aplicables a los regímenes de ayuda directa en el marco de la política agrícola común y se instauran determinados regímenes de ayuda a los agricultores¹⁰, que es la siguiente:

⁷ CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Madrid: Ed. Iustel, 2006, p. 17.

⁸ DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, J. L. “Introducción”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) et. al. *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 23-24.

⁹ Véase AA.VV. “Capítulo I: Disposiciones Generales”. En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) et. al. *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, p. 50.

¹⁰ Reglamento (CE) nº 1782/2003 del Consejo, de 29 de septiembre, por el que se establecen disposiciones comunes aplicables a los regímenes de ayuda directa en el marco de la política agrícola

“La producción, la cría o el cultivo de productos agrarios, con inclusión de la cosecha, el ordeño, la cría de animales y el mantenimiento de animales a efectos agrícolas, o el mantenimiento de la tierra en buenas condiciones agrarias y medioambientales”.

Por su parte, la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, también establece qué se entiende por “actividad agraria”:

“(…) el conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales.

Asimismo, a efectos de esta Ley y de las disposiciones correspondientes a la adscripción al Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social, se considerará como actividad agraria la venta directa por parte del agricultor de la producción propia sin transformación, dentro de los elementos que integren la explotación, en mercados municipales o en lugares que no sean establecimientos comerciales permanentes”¹¹.

Así, a través del contrato de arrendamiento rústico se posibilita al agricultor no propietario el acceso a la tierra, que es uno de los elementos indispensables que posibilitan el ejercicio de su actividad¹².

El artículo 1.3 LAR 2003 amplía el objeto del contrato, ya que dispone:

“Tendrán también la misma consideración los arrendamientos de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, a los que se aplicarán las disposiciones de la presente Ley que sean compatibles con su naturaleza y siempre en defecto de lo que las partes hayan expresamente acordado”.

El artículo 2.b) del Reglamento nº 1782/2003 del Consejo de la Unión Europea define “explotación” como “todas las unidades de producción administradas por un agricultor y situadas en el territorio de un mismo Estado miembro”. No obstante, los requisitos enunciados por este precepto únicamente resultan exigibles a los efectos de acceder a las ayudas públicas contempladas en el Reglamento. Además, los amplios términos en los que se expresa implican que la solución más acertada para adecuar las normas comunitarias a las diferentes situaciones de cada Estado consista en atender a la

común y se instauran determinados regímenes de ayuda a los agricultores y por el que se modifican los Reglamentos (CEE) nº 2019/93, (CE) nº 1452/2001, (CE) nº 1453/2001, (CE) nº 1454/2001, (CE) nº 1868/94, (CE) nº 1251/1999, (CE) nº 1254/1999, (CE) nº 1673/2000, (CEE) nº 2358/71 y (CE) nº 2529/2001. *Diario Oficial de la Unión Europea* nº L 270, de 21 de octubre de 2003, pp. 1-69.

¹¹ Artículo 2.1. de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de julio de 1995, nº 159, pp. 20394-20404.

¹² El Reglamento nº 1782/2003 del Consejo de la Unión Europea, en su artículo 2.a), define el concepto de “agricultor” como “toda persona física o jurídica o todo grupo de personas físicas o jurídicas, independientemente del régimen jurídico que otorgue la legislación nacional al grupo y a sus miembros, cuya explotación esté situada en el territorio de la Comunidad, tal como se establece en el artículo 299 del Tratado, y que ejerza una actividad agraria”.

noción de “explotación” que cada uno de ellos tenga¹³. En este sentido, el concepto de “explotación agraria” viene definido en el artículo 2 LAR:

“Se entenderá que el arrendamiento es de explotación, ya esté constituida con anterioridad o al concertar el contrato, cuando sea ella objeto del mismo en el conjunto de sus elementos, considerada como una unidad orgánica y siempre que lo hagan constar las partes expresamente, acompañando el correspondiente inventario”.

Por su parte, la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias la define así en su artículo 2.2:

“(…) el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica”.

Por lo que respecta al contrato de aparcería, es un tipo contractual en virtud del cual el titular de un predio –es decir, su propietario, usufructuario, censatario, etc.– cede su uso a otra persona durante un tiempo para que lo explote, de forma que los frutos que produzca se repartan entre ambas partes en la proporción alícuota acordada¹⁴. El artículo 28.1 LAR lo define del siguiente modo:

“Por el contrato de aparcería, el titular de una finca o de una explotación cede temporalmente su uso y disfrute o el de alguno de sus aprovechamientos, así como el de los elementos de la explotación, ganado, maquinaria o capital circulante, conviniendo con el cesionario aparcero en repartirse los productos por partes alícuotas en proporción a sus respectivas aportaciones”.

El Código Civil regula el contrato de aparcería en el artículo 1579, esto es, en el Libro IV, Título VI (denominado “Del contrato de arrendamiento”), Capítulo II (“De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas”), Sección Tercera (“Disposiciones especiales para los arrendamientos de predios rústicos”). Su contenido es el siguiente:

“El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría o establecimientos fabriles e industriales, se regirá por las disposiciones relativas al contrato de sociedad y por las estipulaciones de las partes, y, en su defecto, por la Costumbre de la tierra”.

Este precepto establece que la aparcería debe regirse, en primer lugar, por la normativa reguladora del contrato de sociedad, pero lo hace en el título dedicado a la reglamentación del contrato de arrendamiento y la denomina “arrendamiento por aparcería”. Esta anomalía es un indicador de que la aparcería no se encuentra

¹³ En estos términos se manifiesta CARRETERO GARCÍA, A. “Capítulo I: Disposiciones Generales”. En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, p. 66.

adecuadamente calificada por este cuerpo legal¹⁵, porque, si es una sociedad, su regulación debería realizarse en el Título VIII y, si es un arrendamiento, deberían serle aplicables las normas de este tipo contractual¹⁶.

En efecto, la aparcería, aunque guarda ciertas similitudes con el arrendamiento, no es una modalidad de este. Su punto de contacto radica en que, en ambos contratos, se transmite el uso de la cosa, pero la aparcería carece de uno de los elementos esenciales del arrendamiento: el precio cierto como contraprestación a dicho uso. El artículo 1543 del Código Civil establece que en todo contrato de arrendamiento debe existir un precio cierto como contraprestación a la cesión del bien. Sin embargo, en la aparcería la contraprestación consiste en la entrega de una parte de las ganancias obtenidas, de manera que, en el momento de la celebración del contrato, el cedente del predio desconoce el importe de esas ganancias, que no quedará determinado hasta que se proceda a su liquidación¹⁷. De este modo, mientras el arrendamiento es un contrato conmutativo, la aparcería es un contrato aleatorio¹⁸.

En la aparcería se produce una participación de ambas partes en las ganancias que genere el bien, lo cual implica que este contrato guarde mayores similitudes con el de sociedad y, en concreto, con la sociedad comanditaria, en la que quien entrega los bienes es el socio capitalista y la persona que los recibe es el socio industrial¹⁹. No obstante, en la aparcería, quien entrega los bienes no se desprende de ellos, de manera que no se crea un nuevo patrimonio, como en el caso de las sociedades²⁰. Además, a pesar de que la aparcería presenta unos matices asociacionistas, no existe *affectio societatis* o interés por constituir una sociedad²¹.

¹⁴ Al respecto, puede verse CASAS-MERCADÉ, F. *Las aparcerías y sus problemas*. 2ª edición. Barcelona: Ed. Bosch, 1956, p. 3.

¹⁵ En el mismo sentido se manifiesta VICARIO DE LA PEÑA, N. *Derecho Consuetudinario de Vizcaya*. Bilbao: Ed. Diputación Foral de Bizkaia - Universidad de Deusto, 1995, p. 209.

¹⁶ Al respecto, puede verse HERRERA CAMPOS, R. *La aparcería agrícola. Regulación legal y su evolución histórica*. Almería: Ed. Universidad de Almería, 2006, p. 19.

¹⁷ En estos términos se expresa ALBIEZ DOHRMANN, K. J. *La aparcería industrial (una figura contractual ignorada)*. Barcelona: Ed. José María Bosch Editor, 1992, p. 53.

¹⁸ Al respecto, véase MUÑOZ Y NÚÑEZ DE PRADO, J. *Arrendamiento y desahucio de fincas rústicas*. Madrid: Ed. García Enciso, 1947, p. 31.

¹⁹ En esta línea, *vid.* VICARIO DE LA PEÑA, N. *Derecho Consuetudinario de Vizcaya... op. cit.*, p. 211.

²⁰ Véase CUESTA SÁENZ, J. M. de la. "Capítulo IX: De las aparcerías". En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, p. 460.

²¹ Al respecto, puede verse COBACHO GÓMEZ, J. A. *La regulación de los arrendamientos rústicos en el Código Civil*. Murcia: Ed. Secretariado de publicaciones de la Universidad de Murcia, 1989, pp. 100-101.

En la misma línea se expresa HERRERA CAMPOS, R. *La aparcería agrícola. Regulación legal y su evolución histórica... op. cit.*, pp. 41-42.

De este modo, el hecho de que el contrato de aparcería tenga elementos comunes con el de arrendamiento y con el de sociedad, no implica que pueda ser identificado completamente con ninguno de ellos. Por tanto, a nuestro entender, la aparcería es un contrato *sui generis*²².

En consecuencia, la LAR 2003 regula dos tipos contractuales, por lo que lo correcto sería que en su denominación se hiciera referencia a ambos, como así se hace en la Ley 3/1993, de Aparcerías y Arrendamientos Rústicos Históricos de Galicia²³, sin que sirva de justificación, como indica CABALLERO LOZANO, la alegación de razones de tradición legislativa ni que el arrendamiento sea un contrato “más importante que la aparcería, no sólo por razones estadísticas (...) sino también, y sobre todo, desde una perspectiva jurídica”²⁴.

1.1.1.2. El ámbito de aplicación territorial

La LAR 2003 rige de lleno en aquellas comunidades autónomas que carecen de un Derecho civil propio regulador del contrato de arrendamiento rústico o de la aparcería. En este sentido, su Disposición final segunda establece:

“Esta Ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de la normativa de aplicación preferente que dicten las comunidades autónomas con competencia en materia de Derecho civil, foral o especial”.

Asimismo, la Disposición final primera enuncia:

“Esta Ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8ª de la Constitución, sin perjuicio de la aplicación preferente de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan, y de su conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas respectivas.

Igualmente, *vid.* CASAS-MERCADÉ, F. *Las aparcerías y sus problemas... op. cit.*, pp. 24-25.

En relación con la variación del grado de *affectio societatis* en los distintos tipos de sociedades, véase VALLET DE GOYTISOLO, J.B. *Estudios varios sobre obligaciones, contratos, empresas y sociedades*. Madrid: Ed. Editorial Montecorvo, 1980, pp. 565-566.

²² También es de esta opinión CASAS-MERCADÉ, F. *Las aparcerías y sus problemas... op. cit.*, p. 27.

En el mismo sentido se manifiesta ALBIEZ DOHRMANN, K. J. *La aparcería industrial (una figura contractual ignorada)... op. cit.*, pp. 25-26.

Asimismo, véase GÓMEZ ESTRADA, C. *De los principales contratos civiles*. 3ª edición. Santa Fe de Bogotá: Ed. Editorial Temis, 1996, p. 182.

²³ Ley 3/1993, de 16 de abril, de Aparcerías y Arrendamientos Rústicos Históricos de Galicia. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de mayo de 1993, nº 112, pp. 13896-13897.

Esta norma se analiza en el epígrafe “La legislación gallega”.

²⁴ AA.VV. “Capítulo I: Disposiciones Generales”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos... op. cit.*, p. 48.

Se exceptúa de lo anterior el artículo 30, que se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.7^a, la Disposición adicional segunda, que se dicta al amparo del artículo 149.1.18^a, la Disposición adicional tercera y cuarta que se dicta al amparo del artículo 149.1.13^a y el capítulo X y la Disposición transitoria segunda, que se dictan al amparo del artículo 149.1.6^a, todos ellos de la Constitución”.

Por lo que respecta al contrato de arrendamiento rústico, el artículo 1.2 LAR 2003 dispone:

“Estos contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a la presente Ley. Supletoriamente, regirá el Código Civil y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables”.

Por tanto, en los lugares en los que no exista Derecho civil propio escrito que regule el contrato de arrendamiento rústico, en primer lugar rigen las normas imperativas de la Ley, en segundo lugar la voluntad de los contratantes, en tercer lugar las normas dispositivas de la Ley, en cuarto lugar el Código Civil y en quinto lugar el Uso y la Costumbre. Pero esta jerarquía de fuentes tiene excepciones, ya que, en determinados supuestos, la Costumbre ostenta el mismo rango que la LAR 2003. En concreto, el artículo 14, regulador del pago de la renta, establece que esta se abonará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario, regla esta que, según se desprende del propio precepto, únicamente regirá en defecto de acuerdo de las partes y de Costumbre aplicable al caso. Otra manifestación del mayor rango jerárquico de la Costumbre aparece en el artículo 27 LAR, toda vez que, de acuerdo con la remisión que este precepto realiza al artículo 1578 del Código Civil, las obligaciones del arrendatario saliente y las del entrante quedarán sometidas a la Costumbre del pueblo en el que radiquen los bienes arrendados²⁵. Al respecto, debemos indicar que, como acreditaremos en los capítulos posteriores, hemos constatado la existencia de costumbres reguladoras de estas obligaciones correspondientes al arrendatario saliente y al entrante en los territorios históricos de Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa. Asimismo, el pago de la renta en estos territorios a lo largo de los siglos XVI a XIX se solía efectuar en el domicilio del arrendador, con lo que la regla general establecida por el artículo 14 LAR podría quedar invertido.

²⁵ El artículo 1578 del Código Civil determina:

“El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente; y, recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al colono saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo a la costumbre del pueblo”.

En cuanto al contrato de aparcería, el orden de prelación de fuentes es diferente, en el sentido de que el artículo 29 LAR 2003 dispone expresamente la Costumbre prevalece sobre la propia Ley:

“En defecto de pacto expreso, de normas forales o de derecho especial y de costumbre, se aplicarán las disposiciones de este capítulo y, con carácter supletorio, las normas sobre arrendamientos rústicos contenidas en los capítulos II, III, VI y VIII, siempre que no resulten contrarias a la naturaleza esencial del contrato de aparcería. No obstante, tratándose de las mejoras impuestas por ley o por resolución judicial o administrativa firmes o acuerdo firme de la comunidad de regantes correspondiente, deberán llevarse a cabo por las partes con arreglo a lo pactado entre ellas y, si faltara el pacto, podrá resolverse el contrato a instancia del cedente o del cesionario”.

1.1.1.3. El ámbito de aplicación temporal

Para determinar si la LAR 2003 resulta o no de aplicación a los contratos vigentes en la actualidad, se debe tener en cuenta la fecha en que fueron celebrados. A fin de resolver la cuestión, la Disposición transitoria primera mantiene:

“Los contratos de arrendamiento y de aparcería vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se registrarán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración”.

De este modo, la LAR 2003, al igual que su predecesora, la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, únicamente se aplica a aquellos contratos celebrados con posterioridad a la fecha de su entrada en vigor, a diferencia de lo que ocurría con la Ley 83/1980, que resultaba aplicable, salvo excepciones, a los contratos de arrendamiento y aparcería celebrados con anterioridad a su entrada en vigor²⁶.

²⁶ A este respecto, la Disposición transitoria primera establecía:

“Quedan sujetos a esta Ley los contratos de arrendamiento o aparcería sobre fincas rústicas, cualquiera que sea la fecha de su celebración, con las salvedades que establecen las siguientes reglas:

1ª Los contratos existentes a la entrada en vigor de esta Ley se registrarán en cuanto a su duración por lo establecido en la legislación anterior.

No obstante, cuando se trate de cultivadores personales en los términos que define el artículo 16 de la presente Ley, éstos tendrán derecho a las prórrogas que la misma determina, hasta el límite de 21 años, contados desde la iniciación del contrato.

2ª Las consecuencias previstas en los artículos 17 y 19 no serán de aplicación a los contratos actualmente en vigor en tanto no finalice el plazo estipulado o la prórroga se halle en curso, sin que puedan prorrogarse en ninguna forma, ni aun con consentimiento del arrendador.

3ª Los arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935 en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron, cuando el cultivador sea personal, se entenderán prorrogados por dos períodos de tres años; durante estos períodos el arrendatario podrá hacer uso del derecho de acceso a la propiedad en los términos establecidos en el párrafo primero del artículo 98 de esta Ley”.

1.1.2. Los caracteres del contrato

A través del contrato de arrendamiento una de las partes, el arrendador, se obliga a ceder a la otra, al arrendatario, el uso y disfrute de una cosa, a prestarle un servicio o a ejecutar una obra, por un tiempo determinado y a cambio de un precio cierto. En concreto, el arrendamiento rústico forma parte de la primera categoría arrendaticia.

Se trata de un contrato consensual, toda vez que se perfecciona por el mero consentimiento –siempre que no se produzca una vulneración de las disposiciones legales–, sin que se exija, para su plena constitución y eficacia, la entrega de la cosa ni una forma especial. Es bilateral o, empleando una denominación más correcta, sinalagmático, porque crea obligaciones recíprocas para ambas partes. Asimismo, es oneroso, dado que el sacrificio efectuado por cada contratante se encuentra compensado por el beneficio que obtiene. Los contratos onerosos se clasifican en conmutativos y aleatorios, y el contrato de arrendamiento rústico se incardina dentro del primer tipo, pues “la relación de equivalencia entre las prestaciones a cargo de ambas partes se encuentra de antemano fijada por ellas de manera inmodificable”²⁷. Teniendo en cuenta que el arrendamiento rústico se encuentra regulado legalmente, es un contrato típico. Finalmente, se trata de un contrato de tracto sucesivo, toda vez que el cumplimiento de las prestaciones correspondientes a cada una de las partes se prolonga a lo largo del tiempo.

1.1.3. Los elementos del contrato

1.1.3.1. Las partes contratantes

Los contratantes en el arrendamiento son el arrendador (también denominado “locador”) y el arrendatario (conocido igualmente como locatario, colono o conductor). Su definición viene dada por el artículo 1546 del Código Civil:

“Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar”.

De este modo, por lo que respecta al contrato de arrendamiento rústico, el arrendador es la persona que cede la finca o explotación a quien pasará a ostentar el derecho de uso y disfrute. Transmite el goce, el uso, el disfrute del bien arrendado, pero

²⁷ DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil*. Vol. II (El contrato en general. La obligación obligatoria. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual). 9ª edición. Madrid: Ed. Tecnos, 2005, pp. 33-36.

en ningún caso la propiedad del mismo. Es por ello que para constituirse en locador no se exige ser el propietario del bien, sino ostentar el derecho a gozar de él y a administrarlo²⁸.

La LAR 2003 regula los aspectos relativos a las partes contratantes en su Capítulo II, del que forma parte el artículo 9, tras cuya lectura se concluye que cabe celebrar un contrato de arrendamiento rústico entre dos personas físicas (que es la práctica más habitual), dos personas jurídicas o una persona física y una jurídica²⁹.

²⁸ Esta cuestión se aborda con mayor profundidad en el epígrafe “El arrendador como titular de un derecho de goce”.

²⁹ En este sentido, nada obsta para que las comunidades de bienes sean arrendatarias.

En concreto, el artículo 9 dispone:

“1. Podrán celebrarse arrendamientos rústicos entre personas físicas o jurídicas.

Es agricultor profesional, a los efectos de esta ley, quien obtenga unos ingresos brutos anuales procedentes de la actividad agraria superiores al duplo del Indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) establecido en el Real Decreto-Ley 3/2004 de 25 de junio, para la Racionalización de la Regulación del Salario Mínimo Interprofesional y para el Incremento de su Cuantía, y cuya dedicación directa y personal a esas actividades suponga, al menos, el 25 por 100 de su tiempo de trabajo.

2. En todo caso, podrán ser arrendatarias las cooperativas agrarias, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, las sociedades agrarias de transformación y las comunidades de bienes.

3. Para ser arrendatarias, las personas jurídicas, sean civiles, mercantiles o laborales, incluidas las sociedades agrarias de transformaciones (SAT), deberán tener, incluido en su objeto social, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria y, en su caso, de actividades complementarias a ésta dentro del ámbito rural, siempre que no excedan los límites establecidos en el apartado 6.

A estos efectos, se consideran actividades complementarias la participación y presencia del titular, como consecuencia de elección pública, en Instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre que éstos se hallen vinculados al sector agrario, las de transformación y venta directa de los productos de su explotación y las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, al igual que las turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación.

4. El menor cuyas fincas o explotaciones hayan sido arrendadas por su padre, madre o tutor podrá poner fin al contrato una vez emancipado, siempre que haya transcurrido la duración mínima prevista en el artículo 12, y lo comunicará al arrendatario en el plazo de seis meses desde que alcanzó dicho estado o, en su caso, desde que falte un año para que se cumpla el plazo mínimo de duración. En todo caso, la denuncia del contrato no surtirá efecto hasta transcurrido un año desde su realización.

5. También podrán ser arrendatarias las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados, conforme a sus normas reguladoras, para la explotación de fincas rústicas.

6. En todo caso, no podrán ser arrendatarios de fincas rústicas, las personas físicas que, por sí o por persona física o jurídica interpuesta, sean ya titulares de una explotación agraria, o de varias, cuyas dimensiones y demás características serán fijadas en las distintas comarcas del país por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, sin que puedan exceder en total de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío.

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

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

No será de aplicación la limitación a las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación o subarriendo de fincas rústicas.

7. No podrán ser arrendatarios las personas y entidades extranjeras. Se exceptúan, no obstante:

a) Las personas físicas y jurídicas y otras entidades nacionales de los Estados miembros de la Unión Europea, del Espacio Económico Europeo, y de países con los que exista un convenio internacional que extienda el régimen jurídico previsto para los ciudadanos de los Estados mencionados.

b) Las personas físicas que carezcan de la nacionalidad española, que no estén excluidas del ámbito de aplicación de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en

1.1.3.1.1. La persona jurídica como parte del contrato de arrendamiento rústico

Los contratos celebrados por las personas jurídicas públicas, es decir, por entidades u organismos del Estado, Comunidades Autónomas y entes locales, únicamente quedarán sometidos a la LAR 2003 en el supuesto de que actúen en el tráfico privado y tengan competencia en materia agraria, quedando a salvo, conforme establece el artículo 6.e) LAR 2003, los arrendamientos que afecten a bienes comunales o a los bienes propios de las corporaciones locales y montes vecinales en mano común, que quedarán regulados por sus normas específicas³⁰. De este modo, se deberá acudir a la ley constitutiva de la persona jurídica pública para constatar si se encuentra facultada para explotar fincas rústicas, exigencia esta establecida en el artículo 9.5.

En cuanto a las personas jurídicas privadas, se exige que en sus estatutos se establezca, como objeto social, el ejercicio de la actividad agraria o de actividades complementarias a esta en el ámbito rural, requisito que fue lo cual introducido con la reforma operada en el año 2005 y cuyo cumplimiento resulta sumamente sencillo, puesto que basta con que tal actividad figure en los estatutos junto a otras, sin que ni siquiera sea necesario que se trate de la actividad principal ni que presente relación alguna con esta³¹.

1.1.3.1.2. La capacidad para celebrar un contrato de arrendamiento rústico

La LAR 2003 guarda silencio en cuanto a la capacidad exigida para celebrar un contrato de arrendamiento rústico, por lo que deberemos acudir al Código Civil para determinar en qué consiste. Este cuerpo legal no regula en profundidad la materia, por lo que, en primer término, nos basaremos en sus normas relativas a la capacidad exigida para celebrar cualquier tipo de contrato. En este sentido, el artículo 1263 establece que los menores no emancipados y los incapacitados no pueden prestar su consentimiento, si

España y su integración social, y que se encuentren autorizadas a permanecer en España en situación de residencia permanente, de acuerdo con dicha Ley Orgánica y su desarrollo reglamentario.

c) Las personas jurídicas y otras entidades nacionales de los demás Estados que apliquen a los españoles el principio de reciprocidad en esta materia”.

³⁰ El legislador ha atendido en repetidas ocasiones a la regulación del régimen de la comunidad de montes vecinales en mano común. Se trata de una agrupación vecinal que constituye una comunidad de bienes de tipo germánico, a cuyos miembros corresponde el aprovechamiento de los bienes. En este sentido se expresa LUNA SERRANO, A. “La propiedad forestal”. En LACRUZ BERDEJO, J. L., LUNA SERRANO, A., y MENDOZA OLIVAN, V. *Elementos de Derecho civil*. Tomo III (Derechos reales), Vol. I, 2ª parte (Posesión y propiedad). 2ª edición. Barcelona: Ed. José María Bosch Editor, 1988, pp. 206-207.

³¹ En el mismo sentido, véase GARCÍA CANTERO, G. “Capítulo II: Partes contratantes”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, p. 194.

bien el artículo 1264 aclara que “la incapacidad declarada en el artículo anterior está sujeta a las modificaciones que la ley determina, y se entiende sin perjuicio de las incapacidades especiales que la misma establece”. Por su parte, el artículo 322 afirma que “el mayor de edad es capaz para todos los actos de la vida civil, salvo las excepciones establecidas en casos especiales por este Código” y el artículo 323 dice así:

“La emancipación habilita al menor para regir su persona y bienes como si fuera mayor, pero hasta que llegue a la mayor edad no podrá el emancipado tomar dinero a préstamo, gravar o enajenar bienes inmuebles y establecimientos mercantiles o industriales u objetos de extraordinario valor sin consentimiento de sus padres y, a falta de ambos, sin el de su curador.

El menor emancipado podrá por sí solo comparecer en juicio.

Lo dispuesto en este artículo es aplicable también al menor que hubiere obtenido judicialmente el beneficio de la mayor edad”.

Por lo tanto, pueden celebrar un contrato de arrendamiento los mayores de dieciocho años, los menores emancipados y los habilitados de edad. Sin embargo, en ningún caso pueden dar bienes en arrendamiento los menores no emancipados, los incapacitados, los privados de la administración de sus bienes ni los pródigos, si así se establece en la resolución que declare la prodigalidad. Estas observaciones resultan aplicables no sólo a los casos en los que el arrendador o el locatario son personas físicas, sino también a los supuestos en los que participa en el contrato una persona jurídica, dado que, a pesar de que esta, de acuerdo con el artículo 38 del Código Civil, posee capacidad plena para contratar si así viene establecido en sus leyes de constitución y estatutos, tal capacidad debe ser ejercitada, en todo caso, por una persona física, que, obviamente, deberá reunir los requisitos expresados.

Por otra parte, el artículo 1459 prohíbe a los tutores, mandatarios, albaceas, empleados públicos, magistrados, jueces, personas del Ministerio Fiscal, secretarios de tribunales y juzgados, oficiales de justicia, abogados y procuradores comprar determinados bienes, pero estas limitaciones no resultan aplicables por analogía al contrato de arrendamiento, dado que a través de este no se realiza un acto de disposición, sino un acto de administración³².

³² Vid. POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo II. Partes contratantes”. En CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Madrid: Ed. Iustel, 2006, p. 144.

Centrándonos en las normas del Código Civil reguladoras de la capacidad para celebrar válidamente un contrato de arrendamiento, destaca el artículo 1548, cuyo contenido es el siguiente:

“Los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años”.

No obstante, los padres, tutores y administradores que carezcan de poder especial podrán arrendar los mencionados bienes por un plazo superior a seis años siempre y cuando hayan sido autorizados judicialmente para ello o, en determinados supuestos, el propietario haya prestado su consentimiento. No obstante, en opinión de GARCÍA CANTERO, el artículo 1548 ha dejado de ser aplicable al arrendamiento rústico, como consecuencia del contenido del artículo 9.1 de la nueva LAR 2003 y de la nueva redacción del artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria³³, que permite inscribir cualquier contrato de arrendamiento rústico, independientemente de su plazo de duración³⁴.

En este orden de cosas, el artículo 9.4 LAR 2003 regula el supuesto en el que las fincas o explotaciones pertenecientes a un menor de edad hayan sido arrendadas por su padre, madre o tutor de tal forma que permite al menor poner fin al contrato una vez se halle emancipado. Para ello, si, cuando el menor alcanza el estado de emancipación, ya se ha cumplido la duración mínima del contrato, deberá comunicar al arrendatario su deseo de resolverlo en el plazo de seis meses a contar desde la emancipación; si, en el momento de la emancipación, aún no ha transcurrido la duración mínima legal, el menor sólo podrá denunciar el contrato cuando falte un año para su terminación. De esta forma, se protege al arrendatario y al menor de edad y, además, se garantiza el cumplimiento de la duración mínima del contrato establecido por el artículo 12 LAR 2003³⁵. No obstante, la eficacia de la denuncia del contrato por parte del menor comenzará a surtir efectos en el plazo de un año a contar desde que fuera realizada, de modo que los daños causados al arrendatario por la expiración anticipada del contrato se vean mermados.

³³ Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley hipotecaria. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de febrero de 1946, nº 58, pp. 1518-1532.

³⁴ Vid. GARCÍA CANTERO, G. “Capítulo II: Partes contratantes”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos...* op. cit., p. 188.

1.1.3.1.3. Los requisitos a cumplir por el arrendatario

Con la reforma operada por la Ley 26/2005, se ha retornado a la exigencia de que el arrendatario sea un profesional de la agricultura, como lo hacía la Ley de 83/1980. El artículo 9.1 LAR 2003 define, de manera novedosa, al “agricultor profesional”, estableciendo dos requisitos a cumplir por el arrendatario para entender que se trata de un profesional de la agricultura: a) que obtenga unos ingresos brutos anuales procedentes de la actividad agraria superiores al doble del Indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), que se encuentra fijado en el Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio³⁶; b) que la dedicación directa y personal a la actividad agraria suponga, al menos, el 25% de su tiempo de trabajo.

Por otra parte, el artículo 9.6 LAR 2003 fija la prohibición de ser arrendatarios a los titulares de fincas o explotaciones agrícolas cuya extensión supere la establecida por los órganos competentes de la comunidad autónoma en la que radiquen, si bien este límite no resulta aplicable a las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que, de conformidad con sus normas reguladoras, se encuentren facultados para la explotación o subarriendo de fincas rústicas. No obstante, el propio precepto que nos hallamos analizando establece un límite cuantitativo máximo que, en ningún caso, podrá ser ampliado por los órganos autonómicos, pero sí disminuido: a) quinientas hectáreas de secano; b) cincuenta hectáreas de regadío; c) en el caso de fincas para aprovechamiento ganadero en régimen extensivo, mil hectáreas; d) en el caso de las cooperativas agrarias y las cooperativas creadas para la explotación comunitaria de la tierra, el límite anterior se multiplicará por el número de miembros que las compongan.

La justificación de esta norma reside en el deseo de evitar que un solo arrendatario acumule grandes superficies, como así se afirma en la Exposición de Motivos de la Ley 26/2005³⁷, por lo que resulta, cuanto menos, sorprendente que se exima del respeto a estos límites a las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que se encuentren facultados para la explotación o subarriendo de fincas rústicas, máxime

³⁵ Para el estudio de esta cuestión, remitimos al lector al epígrafe “La duración mínima”.

³⁶ Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía. *Boletín Oficial del Estado* de 26 de junio de 2004, nº 154, pp. 23466-23472.

³⁷ Su tenor es el siguiente:

“Se restablecen los límites a la extensión del arrendamiento de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, con la única modificación del aumento de aquéllos en el caso de las cooperativas, como medio necesario para evitar la acumulación de grandes superficies de arrendamiento en manos de un solo arrendatario. Dicha acumulación iría en detrimento de la movilidad de tierras que se busca y de posibilitar que muchas explotaciones agrarias que no tengan aún la dimensión económica adecuada la alcancen”.

cuando el incumplimiento por parte de los obligados a respetarlos implica la inexistencia o nulidad absoluta del contrato³⁸.

Finalmente, de conformidad con la regulación efectuada por el artículo 9.7 LAR 2003, las personas que carezcan de nacionalidad española no podrán ser arrendatarias, salvo si se trata de personas físicas o jurídicas nacionales de los Estados miembros de la Unión Europea, del Espacio Económico Europeo o de países en los que exista un convenio internacional que lo permita, de personas físicas que tengan su residencia permanente en España –de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de 11 de enero de 2000³⁹– o de personas jurídicas y otras entidades nacionales de Estados que apliquen a los españoles el principio de reciprocidad en esta área. En el supuesto de que una persona extranjera que no se encuentre protegida por alguna de estas tres excepciones se constituya en arrendatario, el contrato será nulo de pleno derecho⁴⁰. En cambio, no existen limitaciones basadas en la nacionalidad en relación con la figura del arrendador.

1.1.3.1.4. El arrendador como titular de un derecho de goce

Para ser arrendador no se exige ostentar el pleno dominio de la finca o explotación, sino que es suficiente con ser titular de un derecho real de goce transmisible a terceros, como se desprende de lo dispuesto por el artículo 10 LAR 2003:

“Los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o la explotación se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso subsistirán hasta que este concluya.

También podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando este exceda de la duración de aquellos derechos, si a su otorgamiento hubiera concurrido el propietario”.

Además de los titulares de un derecho de usufructo, superficie o enfiteusis, mencionados expresamente en este precepto, podrán constituirse en arrendadores quienes tengan un derecho de goce análogo sobre la finca o la explotación, de modo que no habría problema en que lo fueran los titulares de un derecho de censo o el sucesor

³⁸ Vid. GARCÍA CANTERO, G. “Capítulo II: Partes contratantes”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos...* op. cit., pp. 182 y 196.

³⁹ Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de enero de 2000, nº 10, pp. 1139-1150.

⁴⁰ Puede verse GARCÍA CANTERO, G. “Capítulo II: Partes contratantes”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos...* op. cit., p. 209.

fiduciario⁴¹. En estos casos, la duración del arriendo no se rige por la regla general dispuesta en el artículo 12 LAR 2003, sino que finalizará en el momento en el que se extinga el derecho de goce del arrendador⁴², salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso la duración del contrato se extenderá hasta la finalización de dicho año. Asimismo, en el supuesto de que el propietario del bien arrendado hubiera aceptado expresamente las condiciones del contrato de arrendamiento, la duración del mismo sería la convenida por las partes.

En el supuesto de que el arrendador carezca de legitimación para celebrar el contrato de arrendamiento por no ostentar la propiedad del bien arrendado o por carecer de la titularidad de un derecho de disfrute no personalísimo, al arrendatario únicamente le quedará la posibilidad de ejercitar contra él las acciones personales que derivan de la responsabilidad extracontractual por daños causados interviniendo culpa o negligencia,

⁴¹ También podían ser arrendadores los titulares de un derecho de foro, que era una institución jurídica genuina de Galicia y de Asturias nacida tras la celebración de un contrato en virtud del cual el aforante transmitía el dominio útil de una finca y se reservaba su dominio directo, a cambio de un canon anual a abonar por el foratario. Se regulaba en la Compilación de Derecho Civil Especial de Galicia de 1663, pero fue derogado en el año 1987. En este sentido, *vid.* Ley 147/1963, de 2 de diciembre, sobre Compilación de Derecho civil especial de Galicia. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de diciembre de 1963, nº 291, pp. 16973-16982.

Al respecto, puede verse CÁRCABA FERNÁNDEZ, M. *La Compilación del Derecho civil asturiano. Conceptos, estudios doctrinales, soluciones notariales, Jurisprudencia regional*. Madrid: Ed. Editorial Reus, 2001, pp. 49-51.

En el mismo sentido, *vid.* PALMOU LORENZO, J. *Las aparcerías agrarias (su evolución hacia una relación laboral)*. Madrid: Ed. Fundación Alfredo Brañas y Editorial Reus, 2007, p. 170.

Asimismo, véase BELLO JANEIRO, D. “Las novedades en el Derecho civil de Galicia”. En SERRANO GÁZQUEZ, L. (coord.) *et. al. ¿Hacia dónde van los Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos*. Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, p. 175.

⁴² Según la doctrina, la expresión “se resolverán” empleada por el artículo 10 LAR 2003 resulta inadecuada. *Vid.* ATIENZA NAVARRO, M. L., BALLARÍN HERNÁNDEZ, R., y MAS BADÍA, M. D. “Capítulo II”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, p. 253.

El artículo 12 LAR establece lo siguiente:

“1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.

2. Salvo estipulación de las partes que establezca una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco años, por lo que, cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente.

3. El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un periodo de cinco años. Tales prórroga se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato”.

independientemente de que el arrendamiento se encuentre o no inscrito en el Registro de la Propiedad⁴³.

1.1.3.1.5. La pluralidad de arrendatarios

Nada impide que varias personas se constituyan como arrendatarios de un mismo bien. Si la obligación asumida por estos es solidaria, cada arrendatario tiene el deber de realizar el pago total de la renta⁴⁴. Si, por el contrario, la obligación es mancomunada, ello implica que cada arrendatario está vinculado a una finca determinada y diferente a la de los demás, a pesar de haber celebrado el contrato en un único documento. En el segundo supuesto, en realidad existen varios contratos, a pesar de que todos ellos hayan sido otorgados en un solo título, por lo que cada arrendatario puede actuar con independencia respecto de los demás.

1.1.3.2. El bien arrendado

De acuerdo con lo establecido por el artículo 1 LAR 2003, el bien arrendado debe ser una finca, parte de ella, varias fincas o una unidad de explotación.

Una finca es rústica siempre y cuando sea destinada a un aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal⁴⁵, independientemente de su ubicación geográfica. Si se cumple esta premisa, y siempre que no nos hallemos ante uno de los supuestos contemplados por el artículo 7 LAR⁴⁶, la finca será rústica incluso en el caso de que se encuentre en un

⁴³ Vid. POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo II. Partes contratantes”. En CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*... *op. cit.*, p. 196.

⁴⁴ Cuando, a lo largo de los siglos XVI a XIX, en los territorios históricos de Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa la parte arrendataria estaba constituida por más de una persona, se obligaban al cumplimiento de sus obligaciones de forma solidaria, aspecto este que será desarrollado en los capítulos posteriores.

⁴⁵ El aprovechamiento forestal puede consistir en múltiples modalidades, relacionadas con la tala de árboles, ramas del espurgo, hojarasca, leña muerta, estiércol y hierbas. En este sentido se expresa CASAS-MERCADÉ, F. *Arrendamientos sobre finca rústica*. 1ª edición. Barcelona: Ed. Bosch, 1965, p. 220.

⁴⁶ El artículo 7 LAR 2003 dispone:

“1. Tampoco se aplicará esta Ley a los arrendamientos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de conformidad con el Título I de la misma, o aquéllos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

a) Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable al que se refiere el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

b) Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a éste.

2. Si, vigente el contrato, sobreviniera alguna de las circunstancias determinadas en el apartado anterior, el arrendador podrá poner término al arrendamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, mediante un plazo de preaviso de un año. Ello se aplicará igualmente al arrendamiento de explotaciones, cuando las circunstancias contempladas afecten a las fincas que las integran o a otros de sus elementos en una proporción superior al 50 por 100”.

centro urbano, con lo que le resultará de aplicación del Código Civil o la LAR 2003 (dependiendo del caso concreto), pero nunca la Ley de Arrendamientos Urbanos⁴⁷.

Para que dos o más fincas formen una unidad de explotación, es preciso que se complementen entre sí y converjan en la misma finalidad, agrícola, ganadera o forestal. Sobre ellas, cabe la posibilidad de realizar un contrato de arrendamiento por cada una de estas fincas o de optar por una fórmula más simplificada: celebrar un único contrato otorgado sobre todas ellas. Un ejemplo de fincas que forman unidades de explotación son los denominados “lugares acasados”, que son conjuntos de heredades existentes en Galicia alrededor de la casa en la que habita la persona que las cultiva. De este modo, la existencia de dos o más fincas independientes, aun siendo colindantes, en ningún caso constituirán una unidad de explotación.

1.1.3.3. La duración del contrato

Los Capítulos IV y VIII de la LAR 2003 regulan el plazo de duración del contrato de arrendamiento y la terminación del mismo, respectivamente. El Capítulo IV está compuesto únicamente por el artículo 12 y el Capítulo VIII comprende los artículos 24 a 27. Este último expone:

“El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente y, recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, en la forma prevista en el artículo 1578 del Código Civil”.

En este sentido, el artículo 1578 del Código Civil mantiene:

“El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente; y, recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al colono saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo a la Costumbre del pueblo”.

Ambos preceptos fijan un régimen de transición y su contenido es prácticamente idéntico, si bien el artículo 1578 del Código Civil, al que se remite el artículo 27 LAR 2003, se remite, a su vez, a la Costumbre del pueblo.

De este modo, el saliente no debe obstaculizar la realización por parte del entrante de los trabajos u obras preparatorias del año siguiente, pero al entrante no se le permite

La Ley 26/2005 suprimió la letra c) del apartado 1, que establecía:

“Tener, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o en la zona a las de su misma calidad o cultivo”.

⁴⁷ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. *Boletín Oficial del Estado* de 25 de noviembre de 1994, nº 282, pp. 36129-36146.

ir más allá, de modo que deberá abstenerse de realizar toda labor que no pueda ser calificada como “preparatoria”. Además, debe permitir al saliente la recolección de los frutos de la cosecha que dejó pendiente. Como puede observarse, las obligaciones del arrendatario saliente entran en juego cuando el locatario que le sucederá aún no ha tomado posesión de la finca, mientras que las del arrendatario entrante surgen cuando el saliente ya la ha abandonado⁴⁸.

A pesar de que estos artículos únicamente se refieren al arrendatario saliente y al entrante, entendemos que su contenido debe extenderse a los casos en los que quien se dispone a explotar la finca tras la salida del arrendatario es el propietario o el titular de un derecho de goce (como, por ejemplo, el usufructuario)⁴⁹.

El artículo 24 LAR 2003 establece las ocho causas que determinan la terminación del arrendamiento⁵⁰, las cuales serán estudiadas a continuación.

1.1.3.3.1. Expiración del término convencional o legal y de la prórroga

El apartado b) del artículo 24 establece como causa de terminación del contrato la expiración del término convencional o legal y, en su caso, de la prórroga, pero, para examinar esta circunstancia en profundidad, resulta necesario acudir al artículo 12 LAR 2003, regulador de la duración del contrato. Su contenido es el siguiente:

⁴⁸ A este respecto, véase CASAS-MERCADÉ, F. *Arrendamientos sobre finca rústica... op. cit.*, p. 182.

⁴⁹ En el mismo sentido se expresa ATIENZA NAVARRO. *Vid.* ATIENZA NAVARRO, M. L., MAS BADÍA, M. D. y MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, p. 601.

⁵⁰ El contenido de este precepto es el siguiente:

“El arrendamiento termina:

a) Por pérdida total de la cosa arrendada y por expropiación forzosa cuando sea también total; si la pérdida es sólo parcial, el arrendatario tiene opción para continuar en el arriendo, y lo mismo en el caso de expropiación forzosa, reduciendo proporcionalmente la renta. En este último supuesto, además, el arrendatario tiene derecho a la indemnización que haya fijado la Administración.

b) Por expiración del término convencional o legal y de la prórroga, en su caso.

c) Por mutuo acuerdo de las partes.

d) Por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, notificándoselo al arrendador con un año de antelación.

e) Por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos. En tal caso, a falta de designación expresa efectuada por el testador, tendrá preferencia el que tenga la condición de joven agricultor, y si hubiera varios, será preferente el más antiguo. Si ninguno la tuviera, los sucesores tendrán que escoger entre ellos, por mayoría, al que se subrogará en las condiciones y 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.

f) 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.

g) Por resolución del derecho del arrendador.

h) Mediante resolución o rescisión del contrato en los supuestos legalmente contemplados”.

“1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.

2. Salvo estipulación de las partes que establezca una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco años, por lo que, cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente.

3. El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un periodo de cinco años. Tales prórroga se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato”.

1.1.3.3.1.1. La duración mínima

Teniendo en cuenta el contenido del artículo 12 y, especialmente, el carácter imperativo de su primer apartado⁵¹, el plazo de duración del contrato será de cinco años en los siguientes supuestos: a) cuando las partes así lo hayan establecido; b) cuando las partes hayan fijado en el contrato un plazo de duración inferior a cinco años; c) cuando no exista cláusula contractual que regule el plazo de duración contractual.

1.1.3.3.1.2. La duración indefinida

A pesar de que el artículo 12 guarda silencio acerca de si existe o no límite en cuanto al tiempo máximo de duración del contrato, el artículo 1.1 es claro a la hora de determinar que el contrato de arrendamiento tiene un carácter temporal; asimismo, el artículo 1256 del Código Civil niega la posibilidad de dejar al arbitrio de uno de los contratantes la validez y el cumplimiento de los contratos. Por ello, el Tribunal Supremo estableció que no cabe fijar un plazo de duración indefinido, por todo el tiempo que desee el arrendatario o el arrendador⁵², lo cual no debe llevarnos al error de negar la

⁵¹ MAS BADÍA afirma taxativamente la naturaleza imperativa del artículo 12.1. Vid. MAS BADÍA, M. D. “Capítulo IV”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, p. 279.

⁵² Al respecto, véase FUBINI, R. *El contrato de arrendamiento de cosas. Parte general*. 1ª edición. Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1930, pp. 337-338.

validez de una cláusula contractual que establezca que el arrendamiento tendrá carácter vitalicio, por toda la vida de uno de los contratantes, lo cual es perfectamente admisible.

La duración del contrato de arrendamiento debe ser por tiempo determinado, pero este requisito ha de ser interpretado con amplitud. Lo que no cabe es la perpetuidad pura, esto es, que la vigencia indefinida del contrato carezca de obstáculos⁵³.

En este sentido se pronunció el Tribunal Supremo en su Sentencia de 15 de octubre de 1984, en la que dispuso lo siguiente:

“Si como tiene reiteradamente declarado esta Sala el contrato de arrendamiento, y en consecuencia el vínculo de tal naturaleza es incompatible con la intemporalidad, en cuanto desnaturalizaría la esencia y naturaleza de tal vínculo jurídico –Sentencias entre otras, de diecinueve de enero de mil novecientos sesenta y cinco–, claramente conduce a la ineficacia de la cláusula octava del contrato de arrendamiento de que se trata, en el aspecto de que al término de los treinta años fijado como plazo de duración se confiere la facultad de prórroga a instancia del arrendatario, o sea, por su propia y exclusiva voluntad sin limitación alguna y únicamente supeditado a compensación de devaluación de moneda de incremento de renta en un cincuenta por ciento, pues ello significa una manifestación temporal de duración indefinida inoperante en el arrendamiento”⁵⁴.

Relacionada con esta resolución se encuentra la Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 15 de diciembre de 2005, que dispone:

“Lo que sí es rechazable, porque supondría caer en la indeseable perpetuidad, sería aquel pacto por el que una parte pudiera imponer a la otra indefinidamente la vigencia del contrato o, como dice la STS de 15-10-1984, una prórroga contractual de modalidad indefinida”⁵⁵.

En el mismo sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza 15 de febrero de 2005, referida a un contrato de arrendamiento otorgado sobre un terreno, establece:

“El artículo 1543 CC ciertamente, requiere en el arrendamiento la fijación de un «tiempo determinado», exigencia que en alguna ocasión no se ha considerado contraria a la estipulación de un derecho de prórroga indefinida para el arrendador y potestativa para el

En la primera mitad del siglo XVIII, en Araba/Álava, había casos en los que se establecía una vigencia indeterminada del contrato, que finalizaría cuando así lo deseara el arrendador. *Vid.* FSS_A.M.A._URBINA, C. 63, N. 13 (1733, Araba/Álava).

⁵³ En esta línea, puede verse CASAS-MERCADÉ, F. *Arrendamientos sobre finca rústica... op. cit.*, p. 4.

⁵⁴ Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 1984, nº 558/1984.

⁵⁵ Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, sec. 5ª, de 15 de diciembre de 2005, rec. 411/2005. No obstante, debe tenerse en cuenta que esta resolución se refiere a un contrato de arrendamiento relativo a un local de negocio.

arrendatario. Y así, la STS 27-10-1995 declaró que «el arrendamiento de cosas, deberá, en cuanto al requisito del tiempo determinado, acomodarse a lo libremente pactado por las partes, en uso de la libertad contractual conferida como principio general en el artículo 1255 CC»; que «si se establece tal arrendamiento de cosas y se fija con respecto al tiempo, no sólo la previsión de su duración, sino la posibilidad de la prórroga del mismo por voluntad unilateral de la arrendataria, esto desde luego ha de prevalecer»; y que ni siquiera el riesgo de habilitar un contrato de duración indefinida «desnaturaliza el contrato de arrendamiento, para lo que es suficiente aplicar por analogía toda una sociología locaticia existente en la actualidad, en donde la prórroga del contrato funciona a la exclusiva voluntad del propio arrendatario».

Esa sentencia, sin embargo, señala unos condicionamientos –previsión de duración y posibilidad de prórroga del contrato por voluntad unilateral de la arrendataria– que, siendo apreciables en el caso que resuelve –el contrato le suministró los datos necesarios–, no lo son en este con la debida claridad, pues la desafortunada redacción de la cláusula, no integrable con ningún otro elemento, no permite fiablemente establecer que el ejercicio de la prórroga quedase estipulado como facultad exclusiva de la arrendataria, ni, en consecuencia, consentir la excepción que esa resolución vino a introducir en la doctrina jurisprudencial que declara que el vínculo creado por el contrato de arrendamiento es incompatible con la intemporalidad, por desnaturalizar la esencia y naturaleza de tal vínculo jurídico (vd. STS 15-10-84, que cita la de 19-1-65) o que «la duración indefinida es contraria a la naturaleza y carácter temporal del arrendamiento, y supone tanto como ausencia de plazo del mismo, que debe regirse por el artículo 1581 del Código Civil (vd. STS 9-12-85) indefinición y ausencia de plazo que en el caso incluso se han acentuado cuando la propia recurrente dice que las previsiones de expropiación que los contratantes contemplaron en su día en el sector urbanístico en que se ubica la finca han desaparecido en el actual Plan General de Ordenación Urbana, quedando, pues, sometido el contrato que aquellos suscribieron en esa coyuntura a un plus de incertidumbre que, no autorizada otra interpretación por los términos del contrato, dice ya de lo inadmisibile de esa duración «sine die» a la que los arrendadores quedan sujetos»⁵⁶.

Finalmente, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 10 de mayo de 2001 establece:

“El contrato de arrendamiento tiene carácter eminentemente temporal según se desprende de los artículos 1543, 1554-3 y 1569-1 del Código Civil y es por ello que la perpetuidad no se avenga ni conforme con la naturaleza íntima de la cesión de uso o disfrute a menos de impedir o imposibilitar el recobro de los derechos concedidos (*ad*

⁵⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza, sec. 2ª, de 15 de febrero de 2005, rec. 472/2004.

exemplum SS. TS de 15 de octubre de 1984 y 11 de febrero de 1986), por lo que la delimitación del plazo es esencial en este negocio jurídico, bien señalando período cierto y determinado o refiriéndolo a un acontecimiento futuro que irremisiblemente ha de suceder, y tanto es así que cuando las partes, con dejación de su soberana facultad dejan de hacerlo es el propio Código Civil (artículo 1581) el que establece normas de carácter subsidiario. Por ello cuando las partes se limitan a establecer que la duración del contrato es por tiempo indefinido o «por años» es claro que no señalan tiempo alguno, pero sin que sea lícito atribuir a tales palabras una significación que no tienen como la de «a perpetuidad», que es, por demás, incompatible con la esencia misma del arrendamiento; consiguientemente, la expresión «indefinido» que se utiliza en el contrato litigioso referida al término significa que el contrato no está sometido a duración determinada, pero sí determinable según las normas supletorias del Código Civil a que se ha hecho referencia, por lo que fijado en el presente caso un alquiler mensual, ha de entenderse que dicho contrato se ha hecho por meses”⁵⁷.

1.1.3.3.1.3. El cómputo del plazo de duración

El plazo de duración del contrato se computa en años naturales, aunque, como quedará patente en los siguientes apartados, el año agrícola tiene relevancia para determinar, en ocasiones, la finalización del arriendo⁵⁸. Su vigencia comienza en la fecha estipulada por las partes; en caso de ausencia de pacto al respecto, a pesar de que la LAR no establece solución alguna, entendemos que se iniciará el día de la celebración del contrato, salvo en caso de que la puesta a disposición del bien a favor del arrendatario se realice en fecha posterior, en cuyo caso será esta la que constituya el inicio del plazo, por aplicación analógica del párrafo segundo del artículo 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos⁵⁹.

⁵⁷ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, sec. 13ª, de 10 de mayo de 2001, rec. 262/2000.

⁵⁸ En cambio, tras el examen de los documentos relativos a distintos arrendamientos alaveses, vizcaínos y guipuzcoanos pertenecientes a los siglos XVI a XIX, hemos constatado que las partes estipulaban que la duración del contrato estuviera compuesta por años agrícolas.

⁵⁹ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. *Boletín Oficial del Estado* de 25 de noviembre de 1994, nº 282, pp. 36129-36146.

El artículo 9.1 dispone:

“El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario, si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición”.

Resulta también partidaria de la aplicación analógica MAS BADÍA, M. D. “Capítulo IV”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre...* op. cit., pp. 280-281.

1.1.3.3.1.4. El preaviso

De acuerdo con lo establecido por el artículo 12 LAR 2003, para que el arrendamiento finalice no basta con que transcurra su plazo de duración, sino que, además, es necesario que una de las partes proceda a la denuncia del contrato. Si quien desea finalizar la relación arrendaticia es el locatario, será suficiente con que restituya la posesión del bien arrendado al terminar el plazo de duración del contrato; en cambio, si es el arrendador quien quiere darlo por extinguido, será necesario que notifique su voluntad al arrendatario con al menos un año de antelación, lo cual constituye una excepción a lo establecido por el artículo 1565 del Código Civil, que contempla la regla general de que si el arrendamiento se celebra por tiempo determinado concluirá el día prefijado, sin que sea necesario realizar requerimiento alguno. De este modo, finalizado el plazo de duración del contrato, el arrendatario deberá poner a disposición del arrendador el bien arrendado, salvo pacto en contrario, siempre y cuando el arrendador se lo haya notificado fehacientemente con un preaviso de, al menos, un año. Si no media la citada notificación en los términos expuestos, el contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado tácitamente, por lo que el arrendatario no deberá restituir los bienes, excepto, por supuesto, que la voluntad del colono sea finalizar la relación arrendaticia.

Si el conductor desocupa la finca o explotación fuera de los supuestos contemplados, estará incumpliendo una de sus obligaciones y el arrendador tendrá derecho a reclamarle una indemnización consistente en el importe de la renta que debería abonar por el plazo que deja de cumplir⁶⁰. También dará lugar a una indemnización por los daños y perjuicios causados el hecho de que arrendatario no restituya la finca cuando el arrendador se lo haya requerido en los términos expuestos.

1.1.3.3.2. Pérdida o expropiación forzosa del bien arrendado

Según establece el artículo 24.a), el arrendamiento finaliza obligatoriamente en caso de pérdida o expropiación forzosa que afecten a la totalidad del bien arrendado. Si se produce una pérdida parcial, esto es, que implique que la finca sufra unos daños irreparables que reduzcan su productividad, o una expropiación de la misma naturaleza, el arrendatario podrá optar entre dar por terminado el contrato o continuar en el mismo, en cuyo caso la renta será disminuida proporcionalmente.

⁶⁰ A lo largo de los siglos XVI a XIX, en Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa esta renta adquiría la denominación de “renta de vacío”.

Por otra parte, en caso de pérdida total o parcial causada por culpa o dolo de una de uno de los contratantes, la contraparte tendrá derecho a la correspondiente indemnización de los daños y perjuicios sufridos, en los términos fijados por los artículos 1101 y 1156 del Código Civil⁶¹; pero si la pérdida se debe a un supuesto de fuerza mayor o caso fortuito, no existirá tal derecho.

1.1.3.3.3. Mutuo disenso

El apartado c) del artículo 24 prevé, como causa de terminación del arrendamiento, el mutuo acuerdo de las partes, también conocido como “mutuo disenso” o “desistimiento mutuo”. El mutuo acuerdo es causa de terminación de todas las relaciones obligatorias, por ello, el *quid* de la cuestión reside en que, teniendo en cuenta que el artículo 12.1 LAR 2003 tiene carácter imperativo, el mutuo disenso únicamente producirá la terminación del contrato si han transcurrido, al menos, cinco años desde su celebración⁶².

1.1.3.3.4. Desistimiento unilateral del arrendatario

El apartado d) del artículo 24 establece que el contrato terminará por desistimiento unilateral del arrendatario, cuando finalice el año agrícola, si bien deberá notificárselo al arrendador con un año de antelación.

⁶¹ El artículo 1101 del Código Civil dispone:

“Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia, morosidad, y lo que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquella”.

Por su parte, la redacción del artículo 1556 es la siguiente:

“Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente”.

⁶² En este sentido, ATIENZA NAVARRO y MAS BADÍA sostienen:

“Creo que al igual que se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor (artículo 12.1 LAR), será nulo cualquier acuerdo posterior que pretenda ese mismo efecto. De esa forma, además, se evitará el posible fraude que podría darse si arrendador y arrendatario pudieran impedir la aplicación del artículo 12 LAR y, sobre todo, la posibilidad de que el primero presionara al segundo para burlar de ese modo la imperatividad del precepto”. ATIENZA NAVARRO, M. L., MAS BADÍA, M. D. y MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre... op. cit.*, p. 548.

En sentido contrario, CUESTA SÁENZ y POVEDA BERNAL afirman:

“Ciertamente se puede afirmar que el *contrarius consensus* que refleja la norma que nos ocupa, supone convertir en renunciante el plazo de duración mínimo legal, porque el pactado siempre lo sería”. CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)... op. cit.*, p. 491.

A pesar de que el precepto no lo indique expresamente –a diferencia de lo que ocurría con la LAR 1980–, la doctrina mayoritaria entiende que esta causa de terminación del contrato se refiere únicamente al periodo de prórrogas tácitas reguladas por el artículo 12 LAR 2003, de manera que el arrendatario no tiene la facultad de terminar el contrato por desistimiento unilateral cuando este se encuentre en vigor por no haber transcurrido el plazo acordado por las partes o, en caso de inexistencia de acuerdo, el plazo legal de cinco años⁶³.

1.1.3.3.5. Fallecimiento del arrendatario

El artículo 24.e) dispone que el arriendo termina por fallecimiento del locatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos, y regula el orden de prelación de estos para subrogarse en la posición del finado, sin que el ejercicio de tal derecho compute en el cálculo de las legítimas, toda vez que, a pesar de tener como causa el fallecimiento del causante, al igual que la herencia, no forma parte de ella.

1.1.3.3.6. Extinción de la persona jurídica o comunidad de bienes constitutiva de la figura del arrendatario

Nada obsta para que el arrendatario sea una persona jurídica o una comunidad de bienes, ya que ambas posibilidades se encuentran contempladas en el artículo 9 LAR 2003, como ya estudiamos en su momento⁶⁴. Si la persona jurídica o la comunidad de bienes se extingue en virtud de sus normas reguladoras, una de las partes contractuales desaparece, siendo esta la causa de terminación del arrendamiento prevista en la letra f) del artículo 24.

1.1.3.3.7. Extinción del derecho del arrendador

El apartado g) del artículo 24 dispone que el contrato termina por resolución del derecho del arrendador, si bien entendemos que la finalización del arrendamiento se

⁶³ A este respecto, véase MAS BADÍA, M. D. “Capítulo IV”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre...* op. cit., p. 285.

No obstante, POVEDA BERNAL sostiene que “si la entrega se hace con anterioridad al término contractual, deberá ser consecuencia del ejercicio de la facultad de desistimiento unilateral”, con lo que en opinión de esta autora, el arrendatario tiene la facultad de desistir del contrato en cualquier momento, no sólo en los casos en los que nos hallemos ante una prórroga. Vid. POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo IV. Duración del arrendamiento”. En CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Madrid: Ed. Iustel, 2006., p. 284.

⁶⁴ Al respecto, remitimos al lector al epígrafe “Las partes contratantes”.

produce por cualquier causa de extinción del mismo, en determinados supuestos, y no sólo por resolución⁶⁵.

De conformidad con el artículo 10 LAR 2003, pueden ser arrendadores los titulares de un derecho real de goce⁶⁶. En tales casos, el contrato de arrendamiento finalizaría en el momento en el que se extinguiera el derecho de goce del arrendador, salvo que no hubiera terminado el año agrícola, en cuyo caso la duración del contrato se extendería hasta que el mismo llegara a su fin. Asimismo, en el supuesto de que el propietario del bien arrendado hubiera aceptado expresamente las condiciones del contrato de arrendamiento, la duración del mismo sería la convenida por las partes.

1.1.3.3.8. Resolución o rescisión del contrato en los supuestos legalmente contemplados

Como determina el artículo 24.h), el contrato finaliza cuando se resuelve o rescinde en los casos previstos por la LAR 2003 y por el Código Civil –en especial, cuando procede la aplicación de los artículos 1124 y 1290 y siguientes–.

1.1.3.3.8.1. Diferencias entre “resolución” y “rescisión”

Atendiendo a que la LAR 2003 y el Código Civil emplean equívocamente, en más de una ocasión, los términos “resolución” y “rescisión”, apuntaremos las diferencias básicas entre ambas figuras.

La resolución funciona en las relaciones recíprocas o sinalagmáticas, en dos casos: a) como forma de reacción ante el incumplimiento de la contraparte de alguna de sus obligaciones; b) como consecuencia de la modificación extraordinaria de las circunstancias existentes en el momento de la formalización del contrato, por aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*⁶⁷. En concreto, el artículo 1124 del Código Civil dispone:

“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

⁶⁵ Vid. ATIENZA NAVARRO, M. L., MAS BADÍA, M. D. y MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre...* op. cit., p. 563.

⁶⁶ En este contexto, véase el epígrafe “El arrendador como titular de un derecho de goce”.

⁶⁷ En esta línea, vid. DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil*. Vol. II (El contrato en general. La obligación obligatoria. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual)... op. cit., pp. 247-251.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando este resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo.

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria”.

En cambio, la rescisión es una categoría de ineficacia del contrato de carácter excepcional que opera en los contratos que, habiendo sido celebrados válidamente, pueden dar lugar a un resultado injusto o contrario a Derecho⁶⁸. Su naturaleza subsidiaria y excepcional se desprende del artículo 1290 del Código Civil, que establece que “los contratos válidamente celebrados pueden rescindirse en los casos establecidos por la Ley”, del artículo 1293, conforme al cual “ningún contrato se rescindirá por lesión, fuera de los casos mencionados en los números 1 y 2 del artículo 1291”, y del artículo 1294, que afirma taxativamente que “la acción de rescisión es subsidiaria; no podrá ejercitarse sino cuando el perjudicado carezca de todo otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio”. Por su parte, el artículo 1291 concreta lo siguiente:

“Son rescindibles:

1. Los contratos que pudieren celebrar los tutores sin autorización judicial, siempre que las personas a quienes representan hayan sufrido lesión en más de la cuarta parte del valor de las cosas que hubiesen sido objeto de aquellos.
2. Los celebrados en representación de los ausentes, siempre que estos hayan sufrido la lesión a que se refiere el número anterior.
3. Los celebrados en fraude de acreedores, cuando estos no puedan de otro modo cobrar lo que se les deba.
4. Los contratos que se refieran a cosas litigiosas, cuando hubiesen sido celebrados por el demandado sin conocimiento y aprobación de las partes litigantes o de la Autoridad judicial competente.
5. Cualesquiera otros en que especialmente lo determine la Ley”.

Asimismo, el artículo 1292 añade:

⁶⁸ Entre otros, puede verse DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil*. Vol. II (El contrato en general. La obligación obligatoria. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual)... *op. cit.*, pp. 112-115.

“Son también rescindibles los pagos hechos en estado de insolvencia por cuenta de obligaciones a cuyo cumplimiento no podía ser compelido el deudor al tiempo de hacerlos”.

1.1.3.3.8.2. Las causas de resolución del contrato de arrendamiento establecidas por la LAR 2003

La LAR 2003 prevé la procedencia de la resolución del contrato en los artículos 10, 18.3, 19, 25 y 26, aunque, en ciertos casos, emplea equívocamente el término “rescisión”.

Dado que el contenido de los artículos 10, 18.3 y 19 se analiza en otros epígrafes de este trabajo, en este apartado nos centraremos en el estudio de los artículos 25 y 26 LAR 2003⁶⁹.

El artículo 25 enumera las causas de resolución del arrendamiento a instancia del arrendador, que analizaremos a continuación:

a) La primera causa, prevista en el apartado a) del artículo 25, es la siguiente:

“Falta de pago de las rentas y de las cantidades asimiladas a la misma, sin perjuicio del derecho de enervación de la acción de desahucio en los mismos términos previstos en las leyes procesales para los desahucios de fincas urbanas”.

La principal obligación del arrendatario es el abono de la renta o, en su caso, de las cantidades asimiladas a la renta, de manera que su incumplimiento supone una causa de resolución del contrato⁷⁰.

Cuando el arrendador ejercita la acción resolutoria prevista en el artículo 25.a), será el locatario quien deberá acreditar que ha cumplido correctamente con sus obligaciones para evitar que la resolución tenga efecto, lo cual resulta sencillo, dado que el artículo 14.2, de carácter imperativo, obliga al arrendador a entregar al locatario recibo del pago.

b) El apartado b) fija la siguiente causa de resolución:

⁶⁹ El estudio del artículo 10 ha sido abordado en el apartado referido a la terminación del contrato por extinción del derecho del arrendador. Los artículos 18.3 y 19 se analizan en el apartado relativo a las obras, reparaciones y mejoras a cargo del arrendador; no obstante, adelantamos que el supuesto de hecho previsto en el artículo 18.3 es una modalidad de pérdida parcial de la cosa arrendada, tema que ha sido objeto de análisis en el apartado referido a la pérdida o expropiación forzosa del bien arrendado como causa de terminación del arriendo.

⁷⁰ Para la comprensión exhaustiva de estas obligaciones arrendaticias nos remitimos al epígrafe “La renta”.

“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 o administrativa”.

Existen dudas acerca de si este precepto resulta de aplicación al incumplimiento de la ejecución de mejoras y transformaciones propias de los arrendamientos *ad meliorandum* –que son aquellos en los que la renta consiste en la mejora o transformación de la finca– o si se refiere a las mejoras a las que el colono viene obligado en virtud del artículo 20 LAR 2003⁷¹. Nos inclinamos por la segunda opción⁷². El argumento más contundente que apoya nuestra tesis consiste en que el artículo 25.b) se refiere no sólo a la mejora o transformación a la que el arrendatario estuviera obligado por contrato, sino también a la que estuviera obligado por ley o resolución judicial o administrativa. Teniendo en cuenta que el arrendamiento *ad meliorandum* únicamente procede por acuerdo expreso de las partes, queda patente que el supuesto de hecho del artículo 25.b) no se agotaría con la aplicación de la primera de las opciones planteadas, sino que tendría un contenido más amplio. Además, cuando el arrendatario incumple la obligación de mejora o transformación en un arrendamiento *ad meliorandum*, lo que en realidad hace es dejar de abonar una modalidad de renta, y el impago de rentas como causa de resolución se encuentra previsto en el artículo 25.a), por lo que, si optáramos por la primera de las premisas, el artículo 25.b) sería redundante. En consecuencia, el artículo 25.b) se refiere exclusivamente al incumplimiento grave, por parte del arrendatario, de la obligación de realizar las mejoras previstas en el artículo 20 LAR 2003.

c) El apartado c) dispone como causa de resolución del contrato

“no explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos 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”.

De este modo, son causas de resolución: a) que el arrendatario ni siquiera intente obtener rendimientos de la finca; b) que destine la finca a aprovechamientos

⁷¹ El análisis del artículo 20 LAR se aborda en el epígrafe “Obras, reparaciones y mejoras a cargo del arrendatario”.

⁷² La misma opinión comparte ATIENZA NAVARRO, M. L., MAS BADÍA, M. D. y MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre...* op. cit., p. 576.

diferentes a los establecidos en el contrato (por ejemplo, si contractualmente se previó un destino forestal y el colono destina la finca al aprovechamiento agrícola o ganadero); c) que no la explote como lo haría un buen cultivador; d) que deje sin explotar una parte de la finca. En el caso de que el locatario emplee la técnica del barbecho, que consiste dejar de sembrar la tierra durante un lapso de tiempo, no nos hallaríamos ante una falta de explotación parcial, dado que, a través de esta fórmula, estaría persiguiendo el fin de obtener una mayor productividad⁷³.

No obstante, existe una excepción que impide que, aun produciéndose una de las tres causas analizadas, proceda la resolución del contrato: que halla sido llevada a cabo para percibir ayudas o compensaciones, en cumplimiento de la normativa estatal, autonómica o comunitaria.

d) El apartado d) fija como causa de resolución

“subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23”,

A grandes rasgos, los requisitos contemplados en el mencionado precepto son los siguientes⁷⁴: a) que se cumplan los términos acordados por las partes; b) que no se subarriende o ceda una parte de la finca o explotación, sino su totalidad; c) que la cesión o el subarriendo se otorguen por todo el tiempo que resta del plazo del arrendamiento; d) que la renta no supere la pactada entre el arrendador y el locatario; e) que el locador otorgue su consentimiento expresamente, salvo que el subarrendatario o cesionario sea el cónyuge o un descendiente del conductor.

e) La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1 es la causa de resolución prevista en el artículo 25.e).

Las circunstancias fijadas por el artículo 7.1 LAR 2003⁷⁵ consisten en que el bien arrendado sea una finca que constituya suelo urbano o urbanizable o que sea accesoria de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico –siempre que el

⁷³ En el Territorio Histórico de Araba/Álava, durante los siglos XVII a XIX, resultaba frecuente que el arrendatario tuviera que dejar en barbecho la proporción de tierras acordada, a fin de que el arrendatario entrante pudiera sembrar en ellas.

⁷⁴ Véase el epígrafe “El subarriendo y la cesión del arrendamiento”.

⁷⁵ Recordemos el contenido exacto del artículo 7.1 LAR 2003:

“Tampoco se aplicará esta ley a los arrendamientos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de conformidad con el título I de la misma, o aquéllos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable al que se refiere el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

b) Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a este”.

rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a este—. Pues bien, si tales circunstancias se presentan en el momento en el que se formaliza el contrato, no se aplicará la LAR 2003, sino la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero, si aparecen de forma sobrevenida tras la celebración del contrato, el arrendador tendrá derecho a su resolución, siempre y cuando dirija un preaviso al locatario con un año de antelación, pues así lo dispone el apartado 2 del artículo 7⁷⁶.

Como puede observarse, los supuestos contemplados en el artículo 25.e) no implican el incumplimiento de obligación alguna por parte del arrendatario, motivo por el cual hay autores que consideran que este precepto no debería emplear el término “resolución”, sino “extinción”⁷⁷. Pero lo cierto es que la resolución no opera únicamente en caso de incumplimiento de las obligaciones correspondientes a una de las partes, sino también en caso de modificación sobrevenida de las circunstancias existentes en el momento de la celebración del contrato, que ocasione una gran desproporción entre las prestaciones de los contratantes⁷⁸, por lo cual, en nuestra opinión, el uso del término “resolución” resulta correcto.

- f) El artículo 25.f) prevé como causa de resolución causar graves daños en la finca, si interviene dolo o negligencia manifiesta.

Según el artículo 1555 del Código Civil, el locatario tiene el deber de utilizar el bien arrendado con la diligencia de un buen padre de familia, esto es, con la diligencia media de un buen cultivador. Si incumple esta obligación, según el artículo 1556 del mismo cuerpo legal, el locador podrá pedir “la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente”. Sin embargo, la LAR 2003, a fin de proteger al arrendatario, exige algo más para que el arrendador pueda resolver el contrato: que el locatario haya actuado con dolo o negligencia manifiesta y que haya causado daños de carácter grave en la finca. En consecuencia, si el arrendatario no ha actuado dolosa o

⁷⁶ El tenor de este precepto es el siguiente:

“Si, vigente el contrato, sobreviniera alguna de las circunstancias determinadas en el apartado anterior, el arrendador podrá poner término al arrendamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, mediante un plazo de preaviso de un año. Ello se aplicará igualmente al arrendamiento de explotaciones, cuando las circunstancias contempladas afecten a las fincas que las integran o a otros de sus elementos en una proporción superior al 50 por ciento”.

⁷⁷ En esta línea, *vid.* ATIENZA NAVARRO, M. L., MAS BADÍA, M. D. y MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre...* *op. cit.*, pp. 588-589.

⁷⁸ DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil*. Vol. II (El contrato en general. La obligación obligatoria. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual)... *op. cit.*, p. 251.

negligentemente o si los daños causados no son graves, el arrendador únicamente tendrá derecho a la indemnización de los mismos, pero no a resolver el contrato.

En este punto, realizaremos una reflexión relativa al empleo del término “rescisión” por el artículo 1556 del Código Civil y del término “resolución” por el artículo 25 LAR 2003. Entendemos que lo adecuado es hablar de resolución, ya que el supuesto de hecho implica el incumplimiento de una de las obligaciones asumidas por el arrendatario. Este punto ha sido estudiado por diversos autores y la doctrina mayoritaria concluye en los términos expuestos⁷⁹. El mismo criterio ha seguido el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 21 de noviembre de 1988:

“Al haber incumplido el demandado la obligación que le incumbía de entregar el local dado en arrendamiento, al no suponer esa entrega el hacerlo sin posibilidad de aplicación del destino pactado, generó la sanción resolutoria que, por modo genérico, reconoce dicho artículo 1124, con proyección específica asimismo en el artículo 1556 del mismo Código, pues que el carácter especial de éste no excluye los efectos que aquel genéricamente considera sin alteración de efectos en el ámbito de la resolución contractual”⁸⁰.

Una vez que el artículo 25 LAR termina de detallar las causas por las que el arriendo puede ser resuelto por el arrendador, el artículo 26 dispone:

“Tanto el arrendador, como el arrendatario, podrán rescindir el contrato por el incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras, en los términos de los artículos 18, 19 y 20 de esta Ley”.

Este precepto emplea inadecuadamente el término “rescisión”, ya que, como hemos explicado anteriormente, según el artículo 1124 del Código Civil, el incumplimiento por una de las partes de sus obligaciones da las partes origina la resolución del contrato. Además, el artículo 18.2, al que se refiere el artículo 26, habla expresamente de “resolución”⁸¹.

Como hemos visto, el artículo 25.b) exige que el incumplimiento de la obligación de mejora correspondiente al arrendatario sea grave para que el arrendador ostente el

⁷⁹ Vid. M. D. ATIENZA NAVARRO, M. L., MAS BADÍA, M. D. y MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre... op. cit.*, p. 596.

⁸⁰ Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1988, nº 878/1988.

⁸¹ Respecto a los tres preceptos mencionados (artículos 18, 19 y 20), únicamente operaría la rescisión, y no la resolución, a favor del arrendador, en caso de que el arrendatario no estuviera de acuerdo en abonar la renta revalorizada a la que hace referencia el artículo 19.2; sin embargo, el arrendatario tendría derecho a la resolución del contrato si el arrendador incumpliera la obligación establecida en el artículo 19.1.

derecho a resolver el contrato. En cambio, el artículo 26 no exige tal gravedad para que opere la rescisión –en realidad, la resolución–. Esto significa que el arrendatario puede resolver el contrato cuando el arrendador incumple las obligaciones relativas a las mejoras reguladas por los artículos 18 y 19 LAR 2003, sin que se exija que se trate de un incumplimiento grave; sin embargo, para que el arrendador pueda resolver el contrato porque el arrendatario haya incumplido las obligaciones referidas a las mejoras previstas en el artículo 20, deberá tratarse de un incumplimiento grave.

1.1.3.3.8.3. Otras causas de resolución

En aquellas comunidades autónomas en las que exista Derecho civil propio que regule el contrato de arrendamiento rústico, se aplicará con preferencia a la LAR 2003, por lo que la terminación del arrendamiento también tendrá lugar cuando concurra alguna de las causas de resolución previstas en la normativa autonómica correspondiente.

También procederá la terminación del arrendamiento si concurre alguna causa de resolución que las partes hubieran establecido de mutuo acuerdo, dado que los pactos celebrados por las partes que no se opongan a las disposiciones imperativas de la LAR 2003 se aplican con preferencia a lo dispuesto por esta.

1.1.3.4. La renta

1.1.3.4.1. Concepto

La LAR 2003 regula la renta en su Capítulo V, compuesto por los artículos 13 a 16⁸². Aunque no define su concepto, podemos afirmar que se trata del precio a abonar por el arrendatario al arrendador, en virtud de lo dispuesto por distintos preceptos del Código Civil. En concreto, el artículo 1543 establece que, en el arrendamiento de cosas, el arrendatario debe entregar un precio cierto como contraprestación al goce o uso de la cosa de la que podrá disfrutar durante un tiempo determinado, y en el primer apartado del artículo 1555 se afirma que el arrendatario debe abonar el precio del arrendamiento en los términos acordados. En el mismo sentido, el artículo 1547 determina:

“Cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule”.

⁸² Teniendo en cuenta las especialidades del contenido del artículo 16, se analiza en el epígrafe “El contrato de seguro”.

La renta es el precio cierto del contrato, que también toma la denominación de alquiler, canon o colonia, aunque el empleo de estos términos resulta inusual⁸³. Se trata del elemento real del contrato que constituye la principal obligación del locatario, como contraprestación a realizar por el disfrute y la posesión pacífica del bien arrendado, que deben ser garantizados por el arrendador.

El deber de abonar la renta constituye una obligación de tracto sucesivo y, a diferencia de la renta a abonar en el contrato de aparcería, debe ser fija.

Ya en el artículo 1.1 LAR 2003 la renta queda estipulada como un elemento esencial del contrato, siendo esta la razón por la cual su impago constituye una de las causas por las que el arrendador puede instar la resolución del mismo.

1.1.3.4.2. La renta no dineraria

La expresión “renta en especie” hace referencia a cosas fungibles, esto es, a cualquier tipo de bien determinado que pueda ser valorado en dinero (normalmente, frutos, productos agrícolas o cabezas de ganado).

El artículo 13.1 LAR 2003 dispone:

“La renta se fijará en dinero y será la que libremente estipulen las partes. No obstante, si la fijaran en especie o parte en dinero y parte en especie, llevarán a cabo su conversión a dinero”.

De este modo, la renta debe ser fijada en dinero, a diferencia de lo que ocurría con la legislación anterior a la LAR 1980 –en concreto con la Ley de 23 de julio de 1942⁸⁴ y el Reglamento de 29 de abril de 1959⁸⁵–, conforme a la cual la renta debía ser establecida en una concreta cantidad de trigo. Con la LAR 2003, en el supuesto de que las partes estipulen una renta en especie o mixta, deberán transformarla en dinero, utilizando unas tablas de equivalencia, y la cláusula contractual en virtud de la cual los contratantes acuerden excluir la conversión de la renta en dinero resultará ilícita⁸⁶. La LAR 2003 deja en manos de la autonomía privada la determinación del momento en el que debe llevarse a cabo la conversión, pero, a falta de pacto, y como consecuencia de

⁸³ Véase CASAS-MERCADÉ, F. *Arrendamientos sobre finca rústica... op. cit.*, p. 5.

⁸⁴ Ley de 23 de julio de 1942, por la que se modifican algunas disposiciones vigentes sobre arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de agosto de 1942, nº 213, pp. 5654-5660.

⁸⁵ Decreto 745/1959, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la legislación sobre arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de mayo de 1959, nº 109, pp. 6694-6713.

⁸⁶ Entre otros, puede verse ATIENZA NAVARRO, M. L., y COLLEL DOMINGO, E. “Capítulo V”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, Rafael, y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) *et. al. Comentarios a la*

la falta de regulación de estos extremos por parte de la LAR, entendemos que la conversión debería ser efectuada en el momento del devengo de la renta⁸⁷.

No obstante, la LAR 2003 no fija sanción alguna para el caso de que se incumpla la obligación de fijar la equivalencia en dinero de la renta pactada en especie, por lo que podría cuestionarse la eficacia de la norma que obliga a hacerlo. Podríamos considerar que, cuando se fija una renta en especie sin transformarla en dinero, se debería realizar el pago en especie⁸⁸. En opinión de VICENTE DOMINGO, incluso en los casos en los que se ha realizado la conversión, nada impide que la renta concertada en especie sea pagada en especie⁸⁹. Con la LAR 1980, en tal caso, las partes no tenían la obligación de llevar a cabo la citada conversión, salvo que una de ellas lo exigiera⁹⁰.

Lo que resulta incuestionable es que el precio estipulado como renta debe ser cierto, pues el artículo 1543 del Código Civil resulta taxativo al respecto, con lo que cabe preguntarse si en los supuestos en los que se concierta una renta en especie o mixta (parte en especie y parte en dinero) se cumple o no con esta exigencia. La respuesta debe ser afirmativa, siempre que la cantidad y calidad de los frutos queden determinadas en el contrato o puedan ser determinadas posteriormente sin necesidad de realizar un nuevo pacto⁹¹. En estos casos, el locatario deberá pagar la renta, incluso en el caso de que la cosecha haya sido nula, atendiendo a que el riesgo del cultivo no debe ser asumido por el arrendador.

Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, p. 294.

⁸⁷ A lo largo de este trabajo nos referiremos, de forma indistinta, a los términos “autonomía privada”, “autonomía de la voluntad” y “libertad contractual”, si bien debemos dejar constancia de que, en esencia, tienen un significado diferente. La autonomía privada es el eje para vertebrar toda actividad humana y sus manifestaciones en el patrimonio, el derecho subjetivo y el negocio jurídico. La autonomía de la voluntad hace referencia a la formación del negocio jurídico. Y la libertad contractual es una manifestación del principio de autonomía en los contratos. De este modo, queda patente que la relación entre estos conceptos es de género a especie y, dado que lo que se predica del género también se puede predicar de la especie, no resulta extraño que estos términos sean utilizados de forma indistinta. En esta línea se manifiesta VÁZQUEZ DE CASTRO, E. *Determinación del contenido del contrato: presupuestos y límites de la libertad contractual*. Valencia: Ed. Tirant lo Blanch, 2002, pp. 17-19.

⁸⁸ En esta línea, *vid.* CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*... *op. cit.*, p. 295.

⁸⁹ Véase AMAT LLOMBART, P., y VICENTE DOMINGO, E. “Capítulo V: Renta”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, p. 271.

⁹⁰ Cuando a lo largo de los siglos XVI-XIX, y haciendo uso de su libertad, en los territorios históricos de Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa las partes acordaban que la renta sería abonada en especie, el arrendatario no podría abonarla en dinero salvo que contara con el consentimiento del arrendador. Al respecto, como acreditaremos en los capítulos posteriores, los arrendadores y colonos alaveses eran quienes con mayor asiduidad establecían una renta en especie. Asimismo, el auge de esta modalidad tuvo lugar durante la primera mitad del siglo XVIII.

⁹¹ *Vid.* AMAT LLOMBART, P., y VICENTE DOMINGO, E. “Capítulo V: Renta”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*... *op. cit.*, p. 268.

Por otra parte, en este punto debemos referirnos a una modalidad especial de pago de la renta, que da lugar al denominado “arrendamiento *ad meliorandum*” y que se regula en la Disposición adicional primera de la LAR 2003, que dispone:

“En las mejoras de modernización de explotaciones o de transformación de fincas, las partes podrán convenir, al otorgar el contrato o en otro momento posterior, que la renta consista, en todo o en parte, en la mejora o transformación a realizar”.

De este modo, la renta podrá consistir, en todo o en parte, en la mejora o transformación a realizar únicamente en los casos en que los contratantes así lo hayan acordado expresamente.

1.1.3.4.3. La actualización de la renta

El artículo 13.2 LAR 2003 regula la actualización de la renta, como defensa ante la inflación o deflación monetaria y el correlativo aumento o disminución, respectivamente, de los precios. Es la denominada “cláusula de estabilización” de los contratos de tracto sucesivo. Este precepto sostiene:

“Las partes podrán establecer el sistema de actualización de renta que consideren oportuno. Pactada la actualización, a falta de estipulación en contrario, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia al índice de precios al consumo”.

De este modo, impera la autonomía de la voluntad de las partes a la hora de acordar o no la actualización de la renta y del sistema a emplear para ello, en su caso. Así, las partes pueden llevar a cabo tres conductas en relación con este tema: a) no efectuar pacto alguno en relación con la actualización de la renta, en cuyo caso esta no será actualizada; b) acordar la actualización, pero sin referirse al sistema a emplear, lo cual dará lugar a que la renta se actualice en el modo establecido por la LAR 2003, es decir, por referencia al Índice de Precios al Consumo (IPC)⁹²; c) acordar la actualización y el sistema para llevarla a cabo, que será el que rija en el momento en el que proceda dicha actualización.

Pactada la actualización, deberá ser llevada a cabo anualmente, siempre que el arrendador se lo exija al locatario, puesto que la misma no opera automáticamente ni el arrendatario tiene obligación alguna de calcular el incremento o disminución de la renta. Pero, ¿cuál será el importe a tomar como base? El legislador guarda silencio, si bien, por aplicación analógica de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, podemos

⁹² En la LAR 1980 se optó por el último índice anual de precios percibidos por el agricultor, establecido por el Ministerio de Agricultura.

afirmar que deberá seguirse el criterio acumulativo, esto es, se tendrá en cuenta la renta de la anualidad anterior revalorizada, no la renta inicial. En este sentido, es reiterada la jurisprudencia que se inclina por esta opción. En concreto la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en su Sentencia de 21 de enero de 1993, dictaminó:

“Es doctrina reiterada de esta Sala que, salvo pacto en contrario, ha de seguirse el criterio acumulativo, es decir, que, sin perjuicio de operar en la primera actualización sobre la renta pactada, en las sucesivas ha de hacerse sobre la renta inmediatamente precedente, ya incrementada”⁹³.

En los mismos términos, la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 1992 manifiesta:

“El tema de sobre qué renta han de aplicarse las cláusulas de revalorización pactada en los contratos de arrendamiento viene resuelto por la actual doctrina de esta Sala, en el sentido de aplicar el criterio acumulativo; consiguientemente y a salvo de la primera revalorización, que evidentemente ha de operarse sobre la renta inicialmente pactada, para establecer las siguientes ha de tomarse la renta que resulte de la precedente”⁹⁴.

1.1.3.4.4. La renta alzada

Existe la posibilidad de que arrendador y arrendatario acuerden, como renta, una cantidad alzada para todo el tiempo que dure el contrato. En este caso, y salvo pacto en contrario, entrará en juego el artículo 13.3. LAR 2003, que mantiene:

“Cuando el precio se fije en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento, se dividirá por la duración anual pactada para determinar la cantidad que habrá de ser pagada cada año”.

Este precepto tiene carácter dispositivo, por lo que nada impide que los contratantes acuerden que el pago de la renta se efectúe por periodos inferiores o superiores al año, o incluso de forma anticipada⁹⁵, lo cual se encuentra en perfecta consonancia con lo afirmado en el primer inciso del artículo 14, que también carece de carácter imperativo:

“El pago de la renta se verificará en la forma y lugar pactados y, en defecto de pacto o costumbre aplicable, se abonará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario”.

⁹³ Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1993, rec. 3368/1990.

⁹⁴ Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 1992, rec. 394/1990.

⁹⁵ El artículo 33 LAR 1980 prohibía expresamente el pago anticipado de rentas por más de un año.

1.1.3.4.5. El lugar de pago de la renta

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 14, la forma y el lugar de pago, será el acordado por las partes; en defecto de pacto, será el establecido por la Costumbre⁹⁶ y, sólo en ausencia de esta, se aplicará el criterio legal, consistente en que el pago se realice en el domicilio del arrendatario o, lo que es lo mismo, en el lugar de su residencia habitual –que no tiene por qué estar próximo a la finca arrendada–, ya que el párrafo primero del artículo 40 del Código Civil determina:

“Para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones civiles, el domicilio de las personas naturales es el lugar de su residencia habitual, y, en su caso, el que determine la Ley de Enjuiciamiento Civil”.

No obstante, en los casos en los que proceda la aplicación de lo establecido por el artículo 14, a pesar de que el pago debería ser efectuado en el domicilio del colono –debiendo ir el arrendador a dicho lugar para que el pago pueda materializarse–, atendiendo al principio de buena fe, el arrendatario quedaría liberado del pago si consignara la cantidad a abonar en una cuenta corriente de la que fuera titular el arrendador conforme a los artículos 1176 a 1181 del Código Civil⁹⁷.

1.1.3.4.6. El justificante de pago de la renta

El segundo inciso del artículo 14 dice que “el arrendador deberá entregar al arrendatario recibo del pago”, lo cual constituye una novedad de la LAR 2003 respecto a la LAR 1980. Existen dudas acerca de si este precepto tiene carácter dispositivo o imperativo y, por tanto, de si cabe realizar un pacto en virtud del cual se liberalice al locador de la obligación de emitir un recibo por el pago de la renta. Nos inclinamos por considerar que no cabe pacto en contrario de este artículo, por lo que entendemos que la cláusula por la que las partes llegaran al mencionado acuerdo debería ser nula.

1.1.3.4.7. Las cantidades asimiladas a la renta

El artículo 15 regula el régimen aplicable a las cantidades que, tras haber sido abonadas por el arrendador, pueden ser repercutidas al colono, considerándolas “cantidades asimiladas a la renta” y, en consecuencia, susceptibles de dar lugar al

⁹⁶ Durante los siglos XVI a XIX, en Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa, el pago de la renta se realizaba en el domicilio del arrendatario.

⁹⁷ En el mismo sentido se manifiestan ATIENZA NAVARRO, M. L., y COLLEL DOMINGO, E. “Capítulo V”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R., y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre... op. cit.*, p. 304.

derecho del locador a resolver el contrato, en los términos del apartado a) del artículo 25 LAR 2003. En concreto, el artículo 15 dispone:

“1. Todas las cantidades que hubiese de pagar el arrendador y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario podrán ser exigidas por aquel desde el momento en que las haya satisfecho, expresando el concepto, importe y disposición que autorice la repercusión.

2. El impago de tales cantidades equivaldrá al impago de la renta.

3. El derecho a repercutir prescribirá al año de haberse efectuado el pago por el arrendador”.

Las cantidades a las que se refiere este precepto son las derivadas de tributos, gravámenes y gastos relativos no a la propiedad de la finca o explotación, sino a la posesión de la misma, y que, por disposición legal, sean repercutibles. Tan pronto como el arrendador abone dichas cantidades, tendrá derecho a repercutirlas al arrendatario, siempre y cuando indique la disposición que autorice la repercusión, el concepto y el importe y no haya transcurrido un año desde que efectivamente realizó el pago, que constituye el plazo especial de prescripción extintiva. Asimismo, nada impide que las partes acuerden la repercusión de conceptos no contemplados por la Ley.

1.1.3.5. La forma

En palabras de DÍEZ-PICAZO y GULLÓN:

“La forma, ante todo, debe considerarse como un elemento natural de cualquier negocio jurídico, ya que la declaración de la voluntad, que es su médula, necesita exteriorizarse, darse a conocer ante los demás. En tal sentido, forma es equivalente a medio de exteriorización de la voluntad (palabra, escritura, conducta)”⁹⁸.

El artículo 11 LAR 2003, que conforma el Capítulo III, regula la forma del contrato de arrendamiento rústico.

1.1.3.5.1. La exigencia de forma escrita

El primer párrafo del artículo 11.1 dispone:

“Los contratos de arrendamiento deberán constar por escrito. En cualquier momento, las partes podrán compelerse a formalizarlos en documento público, cuyos gastos serán de

⁹⁸ DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A. *Instituciones de Derecho Civil*. Vol. I/II (Doctrina general del contrato y de las obligaciones. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual). 2ª edición. Madrid: Ed. Tecnos, 1998, p. 39.

cuenta del solicitante. También podrán compelerse a la constitución del inventario de los bienes arrendados”.

El precepto comienza exigiendo taxativamente la forma escrita del contrato, con lo que parece oponerse al principio de libertad de forma en la contratación consagrado en el artículo 1278 del Código Civil y constituir una de las posibilidades para la aplicación del artículo 1279 del mismo cuerpo legal⁹⁹. Esto es, la LAR exige que el contrato conste por escrito, pero no necesariamente en documento público, sino que basta con que se trate de un documento privado; no obstante, en el supuesto de que una de las partes manifieste a la otra su deseo de elevar el contrato a escritura pública, la parte compelida deberá hacerlo y, en caso de negativa, su voluntad podrá ser doblegada por la manifestada por la autoridad judicial. De este modo, el contrato tiene plena eficacia desde el momento en el que es otorgado en documento privado.

Pero, ¿la forma escrita es un elemento constitutivo del contrato? ¿Acaso los contratos celebrados de forma verbal no surten efectos desde la fecha de su celebración? Consideramos que la exigencia formal es un requisito de forma *ad probationem* o *ad utilitatem*, atendiendo, especialmente, al hecho de que los supuestos de forma *ad solemnitatem* constituyen una excepción al principio general de libertad de forma consagrado en el artículo 1278 del Código Civil y que únicamente proceden en los negocios jurídicos celebrados a título gratuito. De este modo, el contrato sería válido, es decir, no adolecería de un vicio insubsanable y, en consecuencia, no sería nulo de pleno Derecho (como ocurriría en el supuesto de que la forma escrita se exigiera *ad solemnitatem*)¹⁰⁰. Nada impediría que las partes celebraran un contrato de arrendamiento rústico de forma verbal; si, posteriormente, los contratantes se compelieran al otorgamiento de escritura pública, esta confirmaría un contrato

⁹⁹ En este contexto, el artículo 1278 del Código Civil enuncia:

“Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”.

Por su parte, el artículo 1279 del mismo cuerpo legal establece:

“Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez”.

¹⁰⁰ En el mismo sentido se manifiesta POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo III: Forma”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 227-228.

En la misma línea, *vid.* MAS BADÍA, M. D. “Capítulo III”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, pp. 261-262.

válidamente celebrado, no nacería uno nuevo¹⁰¹.

De este modo, el Código Civil admite la validez del contrato de arrendamiento concertado verbalmente, si bien las consecuencias que establece para el caso de que desaparezca la armonía entre las partes son muy desfavorables para el arrendatario. En este orden de cosas, el artículo 1547 regula el contrato de arrendamiento celebrado de forma verbal cuya ejecución ha comenzado y en el que resulta imposible la acreditación del precio acordado. El mencionado precepto, concretamente, enuncia:

“Cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule”.

De este modo, en el supuesto regulado, el Código Civil dispone que el arrendatario deberá devolver el bien en el estado en que lo recibió y deberá abonar el precio que se regule, es decir, el que fijen las partes o, en su defecto, el establecido por la autoridad judicial.

1.1.3.5.2. La presunción de existencia del contrato

En el segundo párrafo del artículo 11.1, que fue añadido con la reforma del año 2005, se establece la presunción de existencia del contrato de arrendamiento en aquellos casos en los que el arrendatario se encuentre en posesión de la finca, afirmación esta que ha sido objeto de duras críticas por parte de la doctrina en relación con la falta de respeto por parte del legislador a las categorías posesorias del Derecho civil español¹⁰². El contenido de la susodicha norma es el siguiente:

“A falta de pacto entre las partes y salvo prueba en contrario, se presumirá la existencia de arrendamiento siempre que el arrendatario esté en posesión de la finca, y si no constase el importe de la renta, esta será equivalente a las de mercado en esa zona o comarca”.

Resulta, cuanto menos, sorprendente que el párrafo primero del artículo 11.1 afirme el derecho de los contratantes a compelerse mutuamente para formalizar el contrato en documento público y que, por aplicación del párrafo segundo, se presuma que el contrato existe por el mero hecho de que una persona se halle en posesión de la finca.

¹⁰¹ Al respecto, véase POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo III. Forma”. En CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Madrid: Ed. Iustel, 2006, p. 246.

¹⁰² Vid. POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo III: Forma”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos...* op. cit., pp. 228-229.

1.1.3.5.3. El inventario

Cuando el bien arrendado es una explotación agrícola, ganadera o forestal, además de la forma escrita, el artículo 11.2 exige un inventario, en los siguientes términos:

“Los arrendamientos de explotación, por la propia naturaleza de los mismos, deberán ir acompañados de un inventario circunstanciado de los diversos elementos que integran la explotación, del estado de conservación en que los recibe el arrendatario y de cuantas circunstancias sean necesarias para el adecuado desenvolvimiento del contrato”.

Ya en el artículo 2 LAR 2003, en el que se define el arrendamiento de explotación, se exige la necesidad de acompañar al contrato el correspondiente inventario. Esta exigencia formal sería un requisito *ad probationem*, por las mismas razones argumentadas en relación con la exigencia de forma escrita del contrato¹⁰³.

En los casos en los que el bien arrendado es una finca, cualquiera de las partes puede compeler a la otra a otorgar inventario, según se deduce de la lectura del inciso final del primer apartado del artículo 11.1.

1.1.3.5.4. Los gastos de formalización del contrato y del inventario

El obligado al abono de los gastos derivados de la formalización del contrato en documento público es quien la solicite, pues así lo determina el artículo 11.1 en su párrafo primero. Normalmente, será el arrendatario, puesto que la escritura pública le permitirá inscribir el arrendamiento en el Registro de la Propiedad y, por tanto, podrá oponerlo ante un eventual adquirente de la finca por todo el plazo de duración pactado con el arrendador¹⁰⁴.

A pesar de que la LAR 2003 guarda silencio respecto al reparto de los gastos relativos al otorgamiento de inventario, entendemos que su pago, por aplicación analógica del artículo 11.1¹⁰⁵, corresponde también al solicitante.

¹⁰³ En el mismo sentido se expresa MAS BADÍA, M. D. “Capítulo III”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre...* op. cit., p. 268.

¹⁰⁴ Véase POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo III. Forma”. En CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*... op. cit., p. 243.

Igualmente, remitimos a la lectura del epígrafe “La oponibilidad frente a terceros del arrendamiento en caso de enajenación de la finca”.

¹⁰⁵ En esta línea, *vid.* POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo III. Forma”. En CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*... op. cit., p. 244.

1.1.3.5.5. La inscripción en el Registro de la Propiedad

El tercer párrafo del artículo 11.1, incorporado con la reforma operada en el año 2005, establece:

“La escritura pública de enajenación de finca rústica deberá expresar la circunstancia de si esta se encuentra o no arrendada, como condición para su inscripción en el Registro de la Propiedad”.

De este modo, en caso de enajenación de una finca rústica, para que la escritura pública sea inscribible en el Registro de la Propiedad, se exige que en la misma se deje constancia de si la finca se encuentra o no arrendada, a fin de publicitar el contrato de arrendamiento frente a futuros adquirentes de la finca y asegurar los derechos de tanteo y retracto del arrendatario.

1.1.4. La restitución de los bienes

La puesta a disposición del bien arrendado a favor del arrendador deberá realizarse en la forma fijada por los artículos 1561 a 1564 del Código Civil, puesto que la LAR 2003 no la regula. Así, la finca o explotación deberá estar en las mismas condiciones que presentaba cuando fue entregada al arrendatario, y, salvo prueba en contrario, se presume que se encontraba en buen estado. Sólo se permite que el bien a restituir no se halle en el estado en que fue recibido, es decir, con algún menoscabo, si el mismo es consecuencia inevitable del transcurso del tiempo y no mediado culpa alguna del colono.

1.1.5. El contrato de seguro

El artículo 16 LAR 2003, regulador el contrato de seguro, resulta una norma totalmente innovadora, de carácter dispositivo. Su tenor es el siguiente:

“El arrendatario, en defecto de que las partes hayan acordado otra cosa, podrá asegurar la producción normal de la finca o explotación contra los riesgos normalmente asegurables, pudiendo repercutir contra el arrendador, a partir del momento en que le comunique el seguro concertado, una parte de la prima que guarde, en relación con su importe total, la misma proporción que exista entre la renta y la suma total asegurada”.

Este precepto establece el derecho del conductor a asegurar la producción y, asimismo, la posibilidad de repercutir al arrendador una determinada cantidad abonada a la entidad aseguradora. No obstante, existen supuestos en los que el aseguramiento deja de resultar voluntario para pasar a convertirse en obligatorio. En primer lugar, el

artículo 11.2 del Reglamento sobre Incendios Forestales de 23 de diciembre de 1972¹⁰⁶ fija, para los propietarios de montes particulares, el deber de asegurarlos¹⁰⁷. En segundo lugar, el artículo 11.3 del citado Reglamento, en desarrollo del artículo 8 de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, de Seguros Agrarios Combinados¹⁰⁸, determina la posibilidad de que el Gobierno acuerde la contratación obligatoria del seguro¹⁰⁹.

En caso de que el arrendatario asegure la producción normal contra riesgos normalmente asegurables –bien lo haga de forma voluntaria o bien por resultar el aseguramiento preceptivo en virtud de la normativa mencionada– podrá repercutir al arrendador una parte del pago que haya efectuado por ese seguro. Para determinar qué debemos entender por los términos “producción normal” y “riesgos normalmente asegurables”, deberemos acudir a la citada Ley de Seguros Agrarios Combinados¹¹⁰ y al

¹⁰⁶ Decreto 3769/1972, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 81/1968, de 5 de diciembre, sobre incendios forestales. *Boletín Oficial del Estado* de 13 de febrero de 1973, nº 38, pp. 2711-2724.

En este orden de cosas, *vid.* Ley 81/1968, de 5 de diciembre, sobre Incendios Forestales. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de diciembre de 1968, nº 294, pp. 17560-17564.

¹⁰⁷ En concreto, dispone:

“El Seguro tendrá carácter obligatorio para los propietarios de montes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 90 del Reglamento de Incendios Forestales”.

Por su parte, el artículo 90 sostiene:

“La contribución a la creación y mantenimiento del Fondo de Compensación de Incendios Forestales corresponderá obligatoriamente:

Al ICONA por los montes a su cargo propiedad del estado, del Organismo o consorciados.

A las Entidades locales, Corporaciones y Entidades de derecho público propietarias de montes.

A los propietarios de montes particulares”.

¹⁰⁸ Ley 87/1978, de 28 de diciembre, de seguros agrarios combinados. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de enero de 1979, nº 11, pp. 766-767.

Su artículo 8 indica que existen riesgos de suscripción obligatoria, frente a otros cuya suscripción resulta voluntaria:

“Uno. No obstante el carácter voluntario del seguro, el Gobierno podrá acordar su obligatoriedad cuando para una zona o producción más del cincuenta por ciento de los que lleven o dirijan directamente las explotaciones agrarias presten su conformidad a suscribirlo, expresada a través de las Organizaciones y Asociaciones de Agricultores o las Cámaras Agrarias, sin perjuicio de que el Gobierno pueda acordarla por sí en casos graves.

En el plan periódico se establecerán los mínimos de superficie continua que deba comprender cada zona para ser considerada a estos efectos.

Dos. El acuerdo fijará las ramas y los riesgos mínimos de suscripción obligatoria y los que se puedan asegurar de modo voluntario, independientemente”.

¹⁰⁹ El contenido del artículo 11.3 del Reglamento sobre Incendios Forestales es el siguiente:

“El Gobierno podrá acordar la obligatoriedad del Seguro para el agricultor o el ganadero en los siguientes casos:

a) Cuando para una zona o producción más del 50 por 100 de los que lleven o dirijan directamente las explotaciones agrarias presten su conformidad a suscribirlo, expresada a través de sus Organizaciones y Asociaciones o las Cámaras Agrarias respectivas y así lo comuniquen a la Entidad estatal.

b) Cuando lo considere necesario y en caso grave por falta de solidaridad de los agricultores y ganaderos en la suscripción del seguro”.

¹¹⁰ En este sentido, el artículo 3 de la Ley 87/1978 dispone:

“1. Los riesgos cuya cobertura atenderán los presentes Seguros, serán los daños ocasionados en las producciones agrícolas, ganaderas, forestales y acuícolas a causa de variaciones anormales de agentes

Reglamento aprobado por Real Decreto 2329/1979, que la desarrolla¹¹¹. En concreto, resultan asegurables las producciones en las que concurren los siguientes requisitos: a) que constituyan el fin económico de la explotación; b) que se encuentren incluidas en los planes anuales del seguro; c) que cumplan las condiciones técnicas mínimas exigibles de explotación o prevención fijadas por el Ministerio de Agricultura; d) que el siniestro no haya aparecido o sea inminente¹¹².

Asimismo, son asegurables los riesgos agrícolas, pecuarios y forestales. Al efecto, se consideran riesgos agrícolas el pedrisco, incendio, sequía, heladas, inundaciones y viento huracanado o cálido, así como, en determinados casos, las nevadas, escarchas, exceso de humedad, plagas y enfermedades¹¹³. Los riesgos pecuarios consisten en muerte, sacrificio obligatorio e inutilización o pérdida de la función específica del ganado derivada de accidente, enfermedad o epizootia¹¹⁴. Finalmente, los riesgos forestales son los incendios, los gastos y deterioros causados por los trabajos de extinción y las indemnizaciones correspondientes a quienes resultaren accidentados al realizar dichos trabajos¹¹⁵.

naturales, siempre y cuando los medios técnicos de lucha preventiva normales no hayan podido ser utilizados por los afectados por causas no imputables a ellos o hayan resultado ineficaces, y serán: pedrisco, incendio, sequía, heladas, inundaciones, viento huracanado o viento cálido, nevadas, escarchas, exceso de humedad, plagas y enfermedades y otras adversidades climáticas.

Podrán atenderse, asimismo, las consecuencias de dichos fenómenos sobre instalaciones y elementos productivos establecidos en la parcela afectada por el siniestro y que resultasen necesarios para el desarrollo de la producción asegurada.

2. Los riesgos antes enumerados se asegurarán de forma combinada o, excepcionalmente, aislada”.

¹¹¹ Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados. *Boletín Oficial del Estado* de 9 de octubre de 1979, nº 242, pp. 23468-23473.

¹¹² A este respecto, el artículo 10 del Real Decreto 2329/1979 establece:

“Son producciones asegurables todas las que, constituyendo el fin económico de la explotación, bien directamente o mediante su transformación, se hallen incluidas en los planes anuales del seguro y cumplan las condiciones técnicas mínimas exigibles de explotación o prevención definidas por el Ministerio de Agricultura. En todo caso será condición indispensable que no hay hecho aparición el siniestro o éste sea inminente”.

¹¹³ En este sentido, el artículo 6 del Real Decreto 2329/1979 dispone:

“1. Los riesgos agrícolas que podrá amparar el seguro, en los términos que se determinen en la póliza, serán los de pedrisco, incendio, sequía, heladas, inundaciones y viento huracanado o cálido. No obstante, la relación de riesgos podrá ampliarse en los planes anuales del seguro a las nevadas, escarchas, exceso de humedad, plagas, enfermedades y otros, siempre que se disponga de estudios suficientes que demuestren la posibilidad técnica y financiera de la cobertura.

2. La cobertura de los riesgos que se aseguren se hará de forma combinada y, excepcionalmente, de forma aislada si así se determina en el plan anual del seguro”.

¹¹⁴ El artículo 7 del Real Decreto 2329/1979 mantiene:

“El seguro de las producciones pecuarias tendrá por objeto la cobertura de los riesgos de muerte, sacrificio obligatorio e inutilización o pérdida de la función específica del ganado, a consecuencia de accidente, enfermedad o epizootia, en la forma que se determine en la póliza, siempre que no hayan podido ser utilizados los medios preventivos normales por causas no imputables al asegurado, o hayan resultado ineficaces total o parcialmente”.

¹¹⁵ En este orden de cosas, el artículo 8 del Real Decreto 2329/1979 dice así:

Centrándonos en el importe concreto a repercutir al arrendador, el artículo 16 LAR 2003 indica que consiste en “una parte de la prima que guarde, en relación con su importe total, la misma proporción que exista entre la renta y la suma total asegurada”, por lo que, en primer término, se habrá de obtener un porcentaje a partir del valor de la renta y del valor del capital total asegurado, para, a continuación, aplicar dicho porcentaje al importe total de la prima, cuyo resultado constituirá la cantidad repercutible. Si el arrendatario ha obtenido una subvención estatal o autonómica en relación con la prima del seguro, para calcular el importe repercutible al locador únicamente habrá de tenerse en cuenta la cantidad efectivamente satisfecha por el locatario, esto es, se deberá deducir del importe de la prima la parte subvencionada, a fin de evitar un enriquecimiento injusto por parte del colono¹¹⁶.

1.1.6. Obras, reparaciones y mejoras

1.1.6.1. Principio general

El Título VI de la LAR 2003, compuesto por los artículos 17 a 21, regula el régimen de gastos y mejoras.

El artículo 17 dice así:

“1. Arrendador y arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante.

2. Tales reparaciones y mejoras se realizarán en la época del año y en la forma que menos perturben, salvo que no puedan diferirse”.

Ambas partes contractuales tienen la obligación de soportar las obras, reparaciones o mejoras que la otra realice como consecuencia de que la ley o el propio contrato le permitan u obliguen a realizarlas, si bien deberán ser ejecutadas causando el menor perjuicio posible a la contraparte.

En el supuesto de que una de las partes no permitiera la realización de las obras a la otra o le dificultara su ejecución, se hallaría incumpliendo una de sus obligaciones, pero dado que la LAR 2003 no contiene normas reguladoras de tal incumplimiento, se

“1. El seguro de las producciones forestales tendrá por objeto la cobertura del riesgo de incendios en la masa forestal, así como los gastos y deterioros ocasionados por los trabajos de extinción y las indemnizaciones que correspondan a las personas que resulten accidentadas al colaborar en aquellos trabajos.

2. La cobertura de los riesgos expresados se realizará en la forma y condiciones que establece la Ley 81/1968, de 5 de diciembre, y reglamento para su aplicación aprobado por Decreto 3769/1972, de 23 de diciembre”.

aplicarían los artículos 1098 y 1099 del Código Civil, de manera que la parte contraria podría ordenar que las obras, reparaciones y mejoras a realizar fueran ejecutadas a costa del incumplidor¹¹⁷.

1.1.6.2. Obras, reparaciones y mejoras a cargo del arrendador

El artículo 18 LAR define una de las principales obligaciones del arrendador, consistente en conservar la finca o explotación arrendada para que permanezca en buen estado, de tal modo que su valor se mantenga y no sufra un deterioro considerable. Se trata de las denominadas “obras necesarias”, que deben ser diferenciadas de las obras de mejora, que aumentan el valor de la finca o explotación¹¹⁸. En este sentido, la LAR regula el deber de ejecutar las obras necesarias de forma similar al artículo 1554 del Código Civil¹¹⁹. Asimismo, exonera al arrendador de esta obligación en el supuesto de que el bien arrendado sufra daños no indemnizables por causa de fuerza mayor. En concreto, el artículo 18 LAR dispone:

“1. El arrendador, sin derecho a elevar por ello la renta, realizará todas las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertar el contrato.

2. Si, requerido el arrendador, no realiza las obras a las que se refiere el apartado anterior, el arrendatario podrá optar por compelerle a ello judicialmente, resolver el contrato, obtener una reducción proporcional de la renta o realizarlas él mismo, reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo. Asimismo, podrá reclamar los daños y perjuicios causados.

3. Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizables, cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a dicha reparación, debiendo comunicárselo al arrendatario en tal sentido, el

¹¹⁶ Vid. AMAT LLOMBART, P., y VICENTE DOMINGO, E. “Capítulo V: Renta”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos... op. cit.*, p. 290.

¹¹⁷ En este sentido, el artículo 1098 del Código Civil dispone:

“Si el obligado a hacer alguna cosa no la hiciere, se mandará ejecutar a su costa. Esto mismo se observará si la hiciere contraviniendo al tenor de la obligación. Además podrá decretarse que se deshaga lo mal hecho”.

Por su parte, el artículo 1099 establece:

“Lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo anterior se observará también cuando la obligación consista en no hacer y el deudor ejecutare lo que le había sido prohibido.

¹¹⁸ Vid. MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VI”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, p. 328.

¹¹⁹ En virtud del mismo, el arrendador tiene la obligación de hacer en la cosa arrendada “todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en el estado de servir para el uso a que ha sido destinada”.

cual podrá optar por rescindir el contrato, comunicándoselo por escrito al arrendador, o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiere lugar”.

De este modo, en virtud del artículo 18.1, el arrendador tiene el deber de realizar todas las actividades de reparación y conservación que resulten imprescindibles para que el bien mantenga las condiciones necesarias que posibiliten el cumplimiento del fin del contrato, esto es, para que el locatario pueda utilizarlo y disfrutarlo en los términos previstos en el momento de la celebración del arriendo, sin que, por ello, tenga derecho a un incremento en el importe de la renta¹²⁰. Esta regla admite pacto en contrario de las partes, de modo que nada impide que estas concierten la exoneración del arrendador respecto al mencionado deber.

Será el colono quien deberá realizar un requerimiento al arrendador, tan pronto como tenga constancia de que las obras y reparaciones resultan necesarias, a través del cual le inste a llevarlas a cabo. Si el arrendatario tarda en realizar el requerimiento, no podrá exigir que el locador se haga cargo del incremento que, a causa de su demora, haya sufrido el coste de la obra. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1113 del Código Civil, la obligación de realizar las obras resultará exigible y el plazo para ejecutarlas será aquel que resulte razonable, teniendo en cuenta diversos aspectos que poco tienen que ver con la actitud de las partes, tales como la naturaleza de las obras o reparaciones¹²¹.

En caso de que, tras el requerimiento del locatario, el arrendador no las realice ni acredite que el motivo de no llevarlas a cabo es que resultan innecesarias, se hallará incumpliendo una de las obligaciones que le corresponden, esto es, estará incumpliendo el contrato, de modo que el arrendatario, además de tener la posibilidad de realizar las obras o reparaciones por sí mismo, realizando una compensación con las rentas que vayan venciendo, podrá ejercitar la acción de cumplimiento, la acción de resolución del contrato contemplada en el artículo 1124 del Código Civil o, para reclamar una reducción de la renta, la acción *quanti minoris*.

Con cualquiera de estas cuatro opciones resulta compatible la acción de resarcimiento por los daños y perjuicios originados como consecuencia del

¹²⁰ A este respecto, véase CASAS-MERCADÉ, F. *Arrendamientos sobre finca rústica... op. cit.*, p. 167.

¹²¹ Vid. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Á. “Capítulo VI: Gastos y mejoras”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 313-314.

incumplimiento por parte del arrendador de uno de sus deberes básicos, en los términos fijados por los artículos 1101 y 1556 del Código Civil¹²².

La obligación del locador de conservar y reparar el bien existirá siempre que no se trate de una “reparación menor” –cuya realización corresponderá al arrendatario, según se desprende del artículo 20 LAR 2003–. También se exige que la causa que dé lugar al daño a reparar sea el paso del tiempo, el uso diligente por parte del arrendatario, el desgaste natural del bien, el caso fortuito o la fuerza mayor. No obstante, en este último caso, el tercer apartado del artículo 18 dispone:

“Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizables, cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a dicha reparación, debiendo comunicárselo al arrendatario en tal sentido, el cual podrá optar por rescindir el contrato, comunicándoselo por escrito al arrendador o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiese lugar”.

De este modo, el arrendador queda exonerado del deber de reparación de los daños causados por fuerza mayor si su coste es superior a una anualidad de renta. La misma dispensa entra en juego en el supuesto de que la causa por la cual resulten procedentes las obras o reparaciones sea el caso fortuito, atendiendo a la dificultad existente para diferenciar los casos atribuibles al caso fortuito o a la fuerza mayor¹²³. Cumplida esta última premisa, el arrendatario tiene dos opciones: resolver el contrato o continuarlo. Para ejercitar la primera de ellas, dispone del plazo de quince años establecido por el artículo 1964 del Código Civil¹²⁴; si, por el contrario, decide continuar en el arriendo, según el tenor del propio precepto, podemos entender que tiene derecho a una disminución proporcional en la renta a abonar, pero no debemos olvidar que nos hallamos ante un supuesto en el que la Ley exonera al arrendador de todo deber de conservación. Por ello, MONTÉS RODRÍGUEZ considera la rebaja en la renta

¹²² En este contexto, el artículo 1101 indica:

“Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquellas”.

Por su parte, el artículo 1556 determina lo siguiente:

“Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente”

¹²³ En esta línea, *vid.* SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Á. “Capítulo VI: Gastos y mejoras”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de arrendamientos... op. cit.*, p. 318.

¹²⁴ Mantiene el artículo 1964 del Código Civil:

“La acción hipotecaria prescribe a los veinte años y las personales que no tengan señalado término especial de prescripción a los quince”.

únicamente procederá si el arrendador la acepta¹²⁵. Sin embargo, SÁNCHEZ HERNÁNDEZ mantiene la opinión de que tal rebaja tendrá lugar siempre que el arrendatario elija la opción de continuar el contrato, basándose en el carácter oneroso del mismo¹²⁶.

En este punto debemos hacer la siguiente apreciación: el supuesto de hecho contemplado en el artículo 18.3 constituye una pérdida parcial de la finca, que es una de las causas de terminación del arrendamiento, según se establece el apartado a) del artículo 24 LAR¹²⁷. Por ello, resulta incomprensible el motivo por el cual en el artículo 18.3 el legislador emplea el término “rescisión” y no el de “terminación” –o “resolución”– utilizado en el artículo 24.a), cuando el supuesto previsto en el primero no es sino una modalidad del fijado en el segundo¹²⁸. El resultado lesivo previsto en el artículo 18.3 no constituye una causa de rescisión, toda vez que no es consecuencia del contrato, sino del hecho de que se producen unos daños que no son indemnizables, por ser inimputables y por tener un coste excesivo.

En relación con las obras, el locador no sólo tiene la obligación de reparar y conservar el bien arrendado, sino que, además, debe mejorarlo en determinados supuestos, siendo esta una consecuencia de la función social del contrato de arrendamiento. En este orden de cosas, el artículo 8.2 LAR determina:

“Cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación del destino o suponga mejoras extraordinarias, sólo podrá hacerse mediante acuerdo expreso entre las partes y, en su caso, en cumplimiento de la normativa comunitaria y de las normas legales o reglamentarias pertinentes”.

En este contexto, en virtud de lo dispuesto por el artículo 19.1 LAR, el arrendador ha de realizar todas aquellas obras, mejoras o inversiones que deban realizarse en la finca arrendada por disposición legal, por resolución judicial o administrativa firmes o

¹²⁵ Vid. MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VI”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre...* op. cit., p. 338.

¹²⁶ Vid. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Á. “Capítulo VI: Gastos y mejoras”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de arrendamientos...* op. cit., p. 320.

¹²⁷ El artículo 24.a) LAR, analizado en el epígrafe “Pérdida o expropiación forzosa del bien arrendado”, dispone que el arrendamiento termina:

“Por pérdida total de la cosa arrendada y por expropiación forzosa cuando sea también total; si la pérdida es sólo parcial, el arrendatario tiene opción para continuar en el arriendo, y lo mismo en el caso de expropiación forzosa, reduciendo proporcionalmente la renta. En este último supuesto, además, el arrendatario tiene derecho a la indemnización que haya fijado la Administración”.

¹²⁸ En el mismo sentido se expresan ATIENZA NAVARRO, M. L. y MAS BADÍA, M. D. *Vid. M. D. ATIENZA NAVARRO, M. L., MAS BADÍA, M. D. y MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) et. al. Comentarios a la Ley de*

por acuerdo firme de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego. No obstante, en el caso de que estas acciones impliquen el aumento de la producción de la finca o explotación, el locador tendrá derecho a un incremento proporcional de la renta, siempre y cuando el arrendatario la acepte; en caso contrario, el arrendador podrá rescindir el contrato, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 19.2:

“Cuando las obras, mejoras o inversiones a que alude el apartado anterior sean de tal entidad y naturaleza que, excediendo de la natural conservación de la finca, supongan una transformación que redunde en el incremento de la producción, el arrendador tendrá derecho a la revalorización proporcional de la renta y, en su caso, a la rescisión del contrato, cuando el arrendatario no estuviese conforme con dicha revalorización”.

Duda SÁNCHEZ HERNÁNDEZ acerca de si la norma, al emplear el término “rescisión”, cae en error, puesto que, según este autor, cabe la posibilidad de que el vocablo adecuado fuera el de “resolución”, basándose en que el contrato debería dejar de surtir efectos como consecuencia del incumplimiento por parte del arrendatario de su obligación de satisfacer el importe de la renta¹²⁹. En cambio, consideramos que en este caso no procedería la resolución del contrato, sino su rescisión, puesto que, a nuestro entender, del artículo 19.2 en ningún caso se deduce que el arrendatario tenga la obligación inexorable de abonar la renta incrementada, de modo que, de no aceptar la revalorización, no estaría incumpliendo ninguno de los deberes que le corresponden. Resulta acertada la redacción de la norma, en tanto emplea el término “rescisión”, dado que lo procedente sería que el contrato deviniera ineficaz para evitar la producción del resultado indudablemente injusto consistente en que el arrendador habría visto disminuido su patrimonio como consecuencia de la ejecución de las mejoras, sin obtener a cambio una revalorización de la renta.

Teniendo en cuenta que la realización de las mejoras expuestas constituye una obligación del arrendador, si se negara a efectuarlas, entraría en juego el artículo 1098 del Código Civil, en virtud del cual el arrendatario podría ejecutarlas a costa del primero o resolver el contrato¹³⁰.

Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre... op. cit., p. 542.

¹²⁹ Vid. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Á. “Capítulo VI: Gastos y mejoras”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de arrendamientos... op. cit., pp. 326-327.*

¹³⁰ El artículo 1098 del Código Civil establece:

“Si el obligado a hacer alguna cosa no la hiciere, se mandará ejecutar a su costa.

Esto mismo se observará si la hiciere contraviniendo al tenor de la obligación. Además podrá decretarse que se deshaga lo mal hecho”.

1.1.6.3. Obras, reparaciones y mejoras a cargo del arrendatario

El apartado primero del artículo 20 establece:

“Corresponde al arrendatario efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad y las que vengan impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes, o por acuerdo de la comunidad de regantes relativo a la mejora del regadío que sea también propia del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, sin que por ello tenga derecho a disminución de la renta, ni a la prórroga del arriendo, salvo que por acuerdo de las partes o de las propias disposiciones legales o resoluciones judiciales o administrativas, resultase otra cosa”.

Teniendo en cuenta el tenor literal del precepto, el arrendatario tiene la obligación de realizar en la finca mejoras e inversiones en aquello que sea propio del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, las cuales deberán tender a aumentar la productividad de la finca y formarán parte, por tanto, de las denominadas “mejoras útiles”. Este deber deriva de la reforma realizada en 2005, conforme a la cual para ser arrendatario se exige, como ya lo hiciera la LAR 1980 –exigencia que fue eliminada en la redacción original de la LAR 2003–, ser un profesional de la agricultura.

El colono también ha de reparar los deterioros menores que resulten del desgaste natural o del uso ordinario de los bienes. En este sentido, el artículo 8.1 LAR 2003 establece la obligación del arrendatario de, una vez finaliza el contrato, devolver la finca en el estado en el que la recibió y de cumplir el régimen de mejoras establecido por la propia LAR, de modo que el locatario debe reparar los desperfectos causados por sí mismo o, empleando los términos del artículo 1564 del Código Civil, por “las personas de su casa”, esto es, por sus familiares, trabajadores a su cargo o visitantes. No obstante, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1561 y 1563 del Código Civil, quedará exonerado del cumplimiento de esta obligación si acredita que los daños se produjeron sin que mediara culpa de las personas enumeradas o que fueron consecuencia de una causa inevitable, como el paso del tiempo¹³¹.

¹³¹ Al respecto, véase MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VI”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre... op. cit.*, p. 369.

En este contexto, el artículo 1561 del Código Civil determina:

“El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiese menoscabado por el tiempo o por causa inevitable”.

Por su parte, el artículo 1563 indica:

“El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya”.

Del mismo modo, el locatario tiene la obligación de realizar las reparaciones, mejoras e inversiones referidas al regadío que sean propias del empresario agrario si le vienen impuestas por disposición judicial o administrativa o por acuerdo de la comunidad de regantes.

Por lo que respecta a las mejoras realizadas durante la vigencia del contrato, el régimen contemplado por el artículo 359 del Código Civil –que declara que “todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario”– queda invertido por el artículo 20.3 LAR, que contiene la regla presuntiva de que han sido efectuadas a cargo del arrendatario¹³². Se trata de una presunción *iuris tantum*, que admite prueba en contrario por parte del arrendador, de modo que, una vez el colono acredite la existencia de la mejora, se aplicará la presunción de que fue introducida en la finca a su cargo, pero quedará desvirtuada si el locador prueba que no existe tal mejora o que fue él quien la ejecutó. Finalmente, en el supuesto de que la mejora efectivamente haya sido realizada por el arrendatario e implique un aumento del valor de la finca arrendada, tendrá derecho a que el arrendador le abone una indemnización una vez finalice la vigencia del contrato¹³³. El artículo 20.4 exige, como requisito para que la indemnización tenga lugar, que el arrendador hubiera prestado su consentimiento para que el arrendatario efectuara la mejora. No obstante, no cabe duda de que, a pesar del tenor literal del precepto, también existirá derecho a indemnización en caso de que el locatario hubiera ejecutado la mejora por orden judicial, administrativa o de la comunidad de regantes –aun sin contar, en estos casos, con el expreso consentimiento del arrendador–, ya que, en caso contrario, la voluntad del locador se impondría sobre aquellas¹³⁴.

A pesar de que el artículo 20.1 LAR no regula las consecuencias del incumplimiento por parte del colono de su obligación de realizar las reparaciones, mejoras o inversiones a que viene obligado por el mismo, el locador podrá resolver el

¹³² El artículo 20.3 mantiene:

“Las mejoras hechas durante el arrendamiento se presume que han sido efectuadas a cargo del arrendatario”.

¹³³ Así lo establece el artículo 20.4 LAR:

“Finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a pedir una indemnización al arrendador por el aumento de valor de la finca arrendada por las mejoras realizadas, siempre que estas se hayan efectuado con el consentimiento del arrendador”.

¹³⁴ En este sentido se manifiesta MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VI”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre... op. cit.*, p. 385.

En la misma línea, *vid.* SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Á. “Capítulo VI: Gastos y mejoras”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de arrendamientos... op. cit.*, p. 338.

contrato, según lo dispuesto en los artículos 25 y 26 LAR 2003¹³⁵, o ejercitar la acción de cumplimiento prevista en el artículo 1098 del Código Civil, así como ejercitar la acción resarcimiento de los daños y perjuicios causados establecida en el artículo 1101 del mismo cuerpo legal.

El artículo 20.2 LAR restringe los casos en los que el conductor puede hacer desaparecer los cerramientos y cercados separadores de las fincas arrendadas¹³⁶. Se trata de una novedad introducida con la reforma de 2005, ya que la redacción original de la LAR 2003 permitía al arrendatario eliminar estos cerramientos y cercados, cumpliendo una serie de premisas, con el fin de facilitar el aprovechamiento agrario entre fincas de poca extensión que formaran parte de la misma unidad de explotación¹³⁷. Una vez finalizara el arriendo, el locatario debería dejar las fincas en el estado en el que las recibió, de manera que, tras la terminación del contrato, la finca volvería a estar cerrada y cercada en el modo en el que se hallara al inicio del mismo¹³⁸. Con la nueva regulación, el arrendatario carece de posibilidad alguna para eliminar toda forma de cerramiento o cercado de la finca.

Por otra parte, en cuanto al régimen jurídico aplicable a la liquidación de las mejoras, sean del tipo que sean, debemos atender al contenido del artículo 21 LAR, cuyo primer apartado apunta:

“Por lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias, de cualquier naturaleza que sean, realizadas por el arrendatario en las fincas arrendadas, se estará, en primer término, a lo que hayan acordado las partes al celebrar el contrato o en cualquier otro momento y, en

¹³⁵ Los artículos 25 y 26 LAR se estudian en el epígrafe “Las causas de resolución del contrato de arrendamiento establecidas por la LAR 2003”.

¹³⁶ En concreto, el artículo 20.2 dice así:

“El arrendatario no puede, salvo acuerdo expreso entre las partes, hacer desaparecer las paredes, vallas, setos vivos o muertos, zanjas y otras formas de cerramiento o cercado del predio arrendado, si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación, salvo en los tramos necesarios para permitir el paso adecuado de tractores, maquinaria agrícola y cuando las labores de cultivo lo requieran, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sobre protección del medio ambiente y protección del patrimonio histórico y de la obligación de devolver las cosas al término del arriendo tal como las recibió, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1561 del Código Civil”.

¹³⁷ A este respecto, véase SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Á. “Capítulo VI: Gastos y mejoras”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de arrendamientos... op. cit.*, p. 334.

¹³⁸ Basándose en este argumento y en el hecho de que la regulación anterior a la reforma de 2005 no limitaba los derechos contemplados en el artículo 384 del Código Civil, en virtud del cual el propietario y los titulares de un derecho real pueden deslindar su propiedad, ni de los previstos en el artículo 388 del mismo cuerpo legal, por el cual el propietario puede cerrar o cercar sus heredades, SÁNCHEZ HERNÁNDEZ critica la nueva redacción dada al artículo 20.2 LAR. *Vid.* SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Á. “Capítulo VI: Gastos y mejoras”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de arrendamientos... op. cit.*, p. 335.

defecto de pacto, se aplicará el régimen establecido por el Código Civil para el poseedor de buena fe”.

Antes de adentrarnos en el análisis de este precepto, debemos indicar que existen dos tipos de mejoras: útiles y voluntarias¹³⁹. La mejora útil es aquella que acrecenta la productividad o rentabilidad de la finca de modo duradero (al menos, hasta la finalización del contrato), en el sentido en que aumenta su eficiencia agraria; en cambio, se entiende que la mejora es voluntaria cuando se trata de una obra suntuaria, de mero recreo, que, por tanto, únicamente implica un aumento de la comodidad o del placer¹⁴⁰. Partiendo de esta base, el régimen liquidador de las mejoras útiles o voluntarias realizadas por el arrendatario será el establecido por acuerdo de las partes, en caso de que exista. En su defecto, a las mejoras útiles se les aplicará el régimen del artículo 453 del Código Civil y a las voluntarias el del artículo 454 del mismo cuerpo legal. En este orden de cosas, el locador tiene la obligación de abonar al colono el importe de las mejoras útiles efectuadas por este o el aumento de valor que por ellas haya obtenido el bien arrendado, siendo el arrendador quien deberá optar por una u otra solución. Por su parte, el arrendatario ostentará un derecho de retención sobre el bien arrendado hasta que el locador le satisfaga el importe adeudado y podrá solicitar su pago judicialmente, así como solicitar una indemnización por los daños y perjuicios sufridos¹⁴¹. En cuanto a las mejoras voluntarias, el arrendador elegirá entre abonar al arrendatario el importe de las mismas o permitir que este se las lleve¹⁴². Si, habiendo elegido la primera de las opciones, el arrendador no abonara el importe de las mejoras voluntarias, el arrendatario

¹³⁹ Empleamos esta terminología porque es la utilizada por la LAR 2003, a pesar de que consideremos que no es la adecuada. En el mismo sentido, SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Á. “Capítulo VI: Gastos y mejoras”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de arrendamientos... op. cit.*, p. 341.

¹⁴⁰ Vid. MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VI”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre... op. cit.*, p. 393.

En sentido contrario, SÁNCHEZ HERNÁNDEZ considera que no consisten en el adorno, recreo o mero lujo, sino que se trata de “desembolsos que sirven para el embellecimiento y ornato, sin afectar a la eficiencia agraria, y por ende, sin aumentar la rentabilidad agraria de la finca, que es su función económica. Vid. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Á. “Capítulo VI: Gastos y mejoras”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de arrendamientos... op. cit.*, p. 349.

¹⁴¹ En este sentido, el artículo 453 del Código Civil establece:

“Los gastos necesarios se abonan a todo poseedor; pero sólo el de buena fe podrá retener la cosa hasta que se le satisfagan.

Los gastos útiles se abonan al poseedor de buena fe con el mismo derecho de retención, pudiendo optar el que le hubiese vencido en su posesión por satisfacer el importe de los gastos, o por abonar el aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa”.

¹⁴² El artículo 454 del Código Civil dispone:

“Los gastos de puro lujo o mero recreo no son abonables al poseedor de buena fe; pero podrá llevarse los adornos con que hubiese embellecido la cosa principal si no sufriere deterioro, y si el sucesor en la posesión no prefiere abonar el importe de lo gastado”.

tendrá derecho, al igual que en el caso de las mejoras útiles, a reclamar judicialmente su abono y a ejercitar la acción de resarcimiento de los daños causados.

Para finalizar con este punto, debemos hacer una breve referencia al contenido del segundo inciso del artículo 21 LAR 2003, cuyo tenor es el siguiente:

“Asimismo, y previa notificación al arrendador, el arrendatario podrá realizar obras de accesibilidad en el interior de los edificios de la finca que le sirvan de vivienda, siempre que no provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad del edificio y sean necesarias para que puedan ser utilizados de forma adecuada y acorde con la discapacidad o la edad superior a 70 años, tanto del arrendatario como de su cónyuge, de la persona que conviva con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad que conviva con alguno de ellos de forma permanente y de aquellas personas que trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios para cualquiera de las anteriores en la vivienda enclavada en la finca rústica. Al término del contrato, el arrendatario estará obligado a reponer la vivienda a su estado anterior, si así se lo exigiera el arrendador”.

Este precepto regula el régimen aplicable a las obras de accesibilidad realizadas por el colono, que tendrá derecho a ejecutarlas siempre que concurran los requisitos fijados en el artículo citado *ut supra*. El primero de ellos consiste en que el locatario haya informado al arrendador de que se dispone a efectuar las obras de accesibilidad, atendiendo a que concurre el supuesto de hecho previsto en la norma. Este requisito implica una simple notificación al arrendador, de modo que no es necesario contar con su consentimiento. Del mismo artículo se desprende que estas obras caben en caso de que el bien arrendado sea una finca mixta, es decir, que esté compuesta por una vivienda y por tierras, y las obras únicamente podrán ser efectuadas en la vivienda. Una vez el contrato haya finalizado, el arrendatario deberá eliminar las obras de accesibilidad si el locador lo solicita.

1.1.7. La enajenación del bien arrendado

1.1.7.1. La oponibilidad frente a terceros del arrendamiento en caso de enajenación de la finca

El artículo 22 LAR, que forma parte del Capítulo VII de la misma, regula el régimen aplicable a la enajenación del bien arrendado, debiendo ser entendida esta en sentido amplio; es decir, entran dentro del supuesto de enajenación regulado por este precepto todos los actos en virtud de los cuales la finca arrendada sale del patrimonio

del arrendador y pasa al de un tercero, lo cual ocurre no sólo cuando se transmite la propiedad del bien, sino también cuando se transmite un derecho de usufructo, enfiteusis, superficie y otros derechos reales similares. Asimismo, resulta indiferente el título empleado para ello, que puede derivar de contratos tales como el de compraventa, permuta, aportación a sociedad, donación, legado, transacción, dación en pago o ejecución hipotecaria. En concreto, el párrafo primero del precepto en cuestión indica:

“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, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato prevista en el artículo 12 o la de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás casos deberá respetar la duración total pactada”.

De este modo, el arrendamiento actúa como un gravamen oculto que resulta oponible *erga omnes*, independientemente de si figura inscrito o no en el Registro de la propiedad, incluso contra el tercero hipotecario, que es quien ostenta la protección registral más alta, lo cual supone una excepción al principio de relatividad de los contratos establecido por el artículo 1257 del Código Civil, principio que en Derecho romano constituía el axioma *res inter alios acta aliis nec nocet nec prodest* y en virtud del cual únicamente los contratantes se encuentran sujetos al contrato y sólo respecto a ellos tiene fuerza obligatoria¹⁴³. En este sentido, el adquirente se subroga en los derechos y deberes del arrendador-transmitente, lo cual no admite pacto en contrario. La regulación realizada por el artículo 22.1 LAR ha sido muy criticada por la doctrina, que la considera completamente desafortunada, dado que entiende que se trata de “un injustificado supuesto de excepción de la aplicación del principio general de inoponibilidad de lo no inscrito al titular registral”¹⁴⁴.

El precepto establece dos regímenes jurídicos diferentes dependiendo de si el adquirente de la finca es un tercero hipotecario por aplicación del artículo 34 de la Ley

¹⁴³ Entre otros, puede verse MILLÁN SALAS, F., y VATTIER FUENZALIDA, C. “Capítulo VII: Enajenación y subarriendo”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, p. 362.

En el artículo 1257 del Código Civil se afirma:

“Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a estos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley.

Si el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, este podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquella revocada”.

¹⁴⁴ CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*... *op. cit.*, p. 401.

Hipotecaria¹⁴⁵ o no lo es. Para entender que el adquirente reúne los requisitos propios del tercero hipotecario, deberán concurrir las siguientes condiciones:

- a) Existencia de buena fe en el momento en el que el tercero adquiere, que se presume mientras no se acredite que conocía la inexactitud del Registro.
- b) Adquisición a título oneroso. El título gratuito goza de una protección limitada, toda vez que los adquirentes no tendrán una protección mayor que la del causante o transmitente.
- c) Adquisición del derecho de la persona que figura en el Registro con facultades para transmitirlo. Se discute si la exigencia de que el derecho del transmitente figure inscrito debe cumplirse en el momento en el que se perfecciona la adquisición o cuando el tercero la inscribe, aunque del tenor literal del precepto parece desprenderse la primera opción¹⁴⁶.
- d) Inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad.
- e) Validez del contrato de adquisición, por aplicación del artículo 33 de la Ley Hipotecaria.

Si el adquirente reúne los requisitos del tercero hipotecario, esto es, en el supuesto en que un tercero de buena fe adquiera a título oneroso una finca de quien figura en el Registro de la Propiedad con facultades para transmitir y, a continuación, inscriba su derecho, deberá respetar el arriendo durante el plazo mínimo de cinco años fijado por el artículo 12 LAR 2003 o, en su caso, la prórroga legal que esté en curso. De lo contrario, habrá de respetar el arrendamiento por todo el plazo de duración acordado por las partes.

Debemos tener en cuenta que la presunción de buena fe exigible al adquirente quedará desvirtuada si se demuestra que conocía la existencia del arrendamiento, bien porque el mismo se hallara inscrito o porque el arrendador-transmitente se lo hubiera

¹⁴⁵ Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley hipotecaria. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de febrero de 1946, nº 58, pp. 1518-1535.

El artículo 34 de la Ley Hipotecaria establece:

“El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente”.

¹⁴⁶ Vid. DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil*. Vol. III (Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral). 6ª edición. Madrid: Ed. Tecnos, 2000, p. 335.

notificado. Igualmente, el adquirente dejará de ser considerado “tercero hipotecario” en el supuesto de que, aun teniendo buena fe, nos encontremos en el ámbito jurídico extrarregistral. Este caso supone una excepción al principio *venta quita renta* del artículo 1571 del Código Civil, que claramente dispone:

“El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen”.

1.1.7.2. Los derechos de tanteo y retracto

1.1.7.2.1. Consideraciones previas

El tanteo y el retracto son derechos de adquisición preferente regulados por el artículo 22 LAR. La diferencia entre uno y otro consiste en que mientras el tanteo opera cuando el propietario se propone enajenar *inter vivos* la finca a un tercero, el retracto tiene lugar una vez la enajenación ya se ha producido¹⁴⁷. A pesar de que parte de la doctrina considera que se trata de derechos reales, DÍEZ-PICAZO y GULLÓN no comparten esa opinión, atendiendo a que no confieren a su titular un poder directo e inmediato sobre el bien¹⁴⁸.

Existen dos modalidades de retracto: legal, que es aquel el autorizado para ciertos casos por la Ley, y convencional, que nace por voluntad de las partes. El retracto legal se define en el artículo 1521 del Código Civil, que dispone:

“El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en el lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago”.

Por su parte, el artículo 1507 establece cuándo procede el retracto convencional, en el siguiente sentido:

“Tendrá lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de cumplir lo expresado en el artículo 1518 y lo demás que se hubiese pactado”.

Por otra parte, el apartado quinto del artículo 22 establece que no existirá derecho de tanteo ni de retracto en las transmisiones realizadas a título gratuito si el adquirente

¹⁴⁷ En esta línea, *vid.* MILLÁN SALAS, F., y VATTIER FUENZALIDA, C. “Capítulo VII: Enajenación y subarriendo”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos... op. cit.*, pp. 378 y 382.

¹⁴⁸ Véase DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil*. Vol. III (Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral)... *op. cit.*, p. 49.

guarda un determinado parentesco con el transmitente, o en ciertos casos en los que la enajenación se lleve a cabo a través de un contrato de permuta¹⁴⁹.

Cuando el arrendamiento sólo afecta a una parte de la finca enajenada, y no a su totalidad, los derechos de tanteo y retracto únicamente se referirán a la parte arrendada. Asimismo, el artículo 22.9 LAR determina:

“El documento por el que sea formalizada la transmisión de la finca deberá especificar, en su caso, la cantidad que del total importe del precio corresponde a la porción dada en arriendo”.

Los apartados 7 y 8 del artículo 22 LAR regulan, respectivamente, el orden de prelación relativo al ejercicio del derecho de tanteo o retracto cuando la finca está arrendada a varios locatarios¹⁵⁰.

El único derecho de adquisición que tiene preferencia sobre los derechos de tanteo y retracto del arrendatario es el retracto de colindantes previsto en el artículo 1523 del Código Civil, en los términos expuestos por el artículo 22.6 LAR, cuyo tenor es el siguiente:

“Los derechos establecidos en este artículo serán preferentes con respecto a cualquier otro de adquisición, salvo el retracto de colindantes establecido por el artículo 1523 del Código Civil, que prevalecerá sobre estos cuando no excedan de una hectárea tanto la finca objeto de retracto como la colindante que lo fundamente”¹⁵¹.

¹⁴⁹ En concreto, el artículo 22.5 LAR dispone:

“No procederán los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente en los casos siguientes:

a. En las transmisiones a título gratuito cuando el adquirente sea descendiente o ascendiente del transmitente, pariente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad o su cónyuge.

b. En la permuta de fincas rústicas cuando se efectúe para agregar una de las fincas permutadas y siempre que sean inferiores a 10 hectáreas de secano, o una de regadío, los predios que se permutan”.

¹⁵⁰ Puede verse MILLÁN SALAS, F., y VATTIER FUENZALIDA, C. “Capítulo VII: Enajenación y subarriendo”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos... op. cit.*, pp. 390-393.

El tenor de los apartados 7 y 8 del artículo 22 es como sigue:

“7. Cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios sobre la totalidad de la finca, el tanteo y retracto corresponderá ejercitarlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal; si hubiera varios, al que tuviera la condición de agricultor joven, y, de haber más de uno con esta condición, al más antiguo en el arrendamiento.

8. Cuando sean varios los arrendatarios de partes diferentes de una misma finca o explotación, habrá que cumplir las obligaciones de notificación con cada uno de ellos, y el derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarlo cada uno por la porción que tenga arrendada. Si alguno de ellos no quisiera ejercitarlo, por su parte, podrá hacerlo cualquiera de los demás, y será preferente el que tuviera la condición de agricultor joven y, en su defecto, o en el caso de ser varios, el más antiguo”.

¹⁵¹ A modo ilustrativo, transcribimos el contenido del artículo 1523 del Código Civil:

“También tendrán el derecho de retracto los propietarios de las tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea.

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

De acuerdo con la regulación efectuada por el artículo 22.2, el arrendatario ostenta los derechos de tanteo y retracto sobre el bien arrendado, siempre que se trate de un profesional de la agricultura, una cooperativa agraria, una cooperativa de explotación comunitaria de la tierra, una sociedad agraria de transformación o una comunidad de bienes¹⁵².

1.1.7.2.2. Régimen jurídico del derecho de tanteo del arrendatario

Si el arrendatario es una de las figuras enumeradas en el artículo 22.2 LAR, el propietario que pretenda enajenar la finca o explotación tiene la obligación de notificarle fehacientemente su propósito, indicando los elementos esenciales del contrato.

En caso de que el colono, en el plazo de sesenta días a contar desde la recepción de la notificación, no le comunique de forma fehaciente su deseo de ejercitar el derecho de tanteo, el propietario podrá transmitir el bien libremente a la persona indicada en la notificación remitida al arrendatario. Si, por el contrario, el locatario ejercita el derecho de tanteo en el citado plazo, tendrá derecho a adquirir la finca por el mismo precio y condiciones que los contenidos en la notificación efectuada por el transmitente.

Ejercitado el tanteo, si el objeto de la transmisión lo constituye la plena propiedad de la finca, el contrato de arrendamiento quedará extinguido, porque se producirá la confusión de las condiciones de arrendador y arrendatario en una misma persona; en cambio, si la transmisión se refiere exclusivamente a la nuda propiedad, el arrendador

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

¹⁵² El contenido del artículo 22.2 LAR 2003 es el siguiente:

“En toda transmisión *inter vivos* de fincas rústicas arrendadas, incluida la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquiera otra distinta de la compraventa, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de aquéllas, el arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2, tendrá derecho de tanteo y retracto. Al efecto, el transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato y, a falta de precio, una estimación del que se considere justo, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 11 y teniendo en cuenta los criterios establecidos en la disposición adicional segunda de esta ley.

El arrendatario tendrá un plazo de 60 días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, y lo notificará al enajenante de modo fehaciente. A falta de notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante 60 días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

Si el contrato no tuviera precio y el arrendatario no estuviera conforme con la estimación hecha por el arrendador, se determinará por un perito independiente nombrado de común acuerdo por las partes, y, en defecto de acuerdo entre ellas, por la jurisdicción civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa”.

continuará ostentando la titularidad del derecho real de goce correspondiente, por lo que el arriendo continuará en plena vigencia.

1.1.7.2.3. Régimen jurídico del derecho de retracto del arrendatario

Si se produce la transmisión de la finca sin haber realizado al locatario la preceptiva notificación en los términos expuestos, ostentará el derecho de retracto, que podrá ejercitar en el plazo de sesenta días, a contar desde el día siguiente en que hubiera conocido la enajenación. A tal efecto, el artículo 22.3 LAR 2003 dispone:

“En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario, al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa. En este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de 60 días hábiles a partir de la notificación”.

La notificación a la que se hace referencia en este precepto resulta relevante no sólo por ser la forma de evitar el ejercicio del derecho de retracto, sino también a los efectos de posibilitar la inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos de adquisición¹⁵³.

Ejercitado el derecho de retracto, el arrendatario se subroga en el lugar del adquirente, con lo que adquiere la plena o la nuda propiedad, dependiendo de si se transmitieron la una o la otra. En el primer caso, el arriendo quedará extinguido, por confusión en la misma persona de las condiciones de arrendador y arrendatario, lo cual no ocurrirá en el segundo supuesto.

1.1.8. El subarriendo y la cesión del arrendamiento

En palabras de VATTIER FUNZALIDA,

“la cesión del contrato consiste en la transmisión en bloque de los derechos, facultades, obligaciones, deberes y cargas del arrendatario al cesionario, quien pasa a ocupar el puesto del anterior frente al arrendador, al tiempo que los demás elementos del contrato no se modifican (...). Se entiende por subarriendo el nuevo contrato de arrendamiento otorgado por el arrendatario con un tercero, que asume parte de sus derechos

¹⁵³ Esta cuestión se encuentra regulada por el artículo 22.4 LAR 2003, cuyo tenor es el siguiente:

“Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición *inter vivos* de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior”.

y obligaciones frente al arrendador, por lo que el arrendatario permanece como tal en el contrato de arrendamiento”¹⁵⁴.

Cuando se efectúa una cesión del contrato, el cesionario se subroga totalmente en la posición del arrendatario-cedente; sin embargo, cuando existe un subarriendo, la subrogación del subarrendatario en la posición del arrendatario-subarrendador es parcial, toda vez que el colono continúa vinculado al arrendador. Así, el subarriendo es un contrato derivado del arrendamiento en el que la posición jurídica del arrendatario se ve alterada, dado que pasa a ser subarrendador, y en el que aparece la figura del subarrendatario, como una nueva parte contractual.

El sistema de fuentes reguladoras del contrato de arrendamiento rústico establecido en el artículo 1.2 LAR 2003 también resulta aplicable a la cesión y al subarriendo. No obstante, teniendo en cuenta que el Código Civil carece de normas reguladoras del contrato de cesión, cuando la cesión del arrendamiento deba quedar regida por este cuerpo legal, se le aplicarán analógicamente las reglas de la cesión de créditos contenidas en el mismo¹⁵⁵.

La regulación de la cesión y del subarriendo se encuentra en el artículo 23 LAR, que forma parte del Capítulo VII de la misma y que estipula lo siguiente:

“Para la cesión y el subarriendo, se estará a lo pactado por las partes y, en todo caso, deberá referirse a la totalidad de la finca o explotación, y deberá otorgarse por todo el tiempo que reste del plazo del 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.

Dicho consentimiento no será necesario cuando la cesión o subarriendo se efectúe 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 el subarriendo, en el plazo de 60 días hábiles a partir de su celebración”.

El párrafo segundo de este precepto invierte la fórmula fijada por el artículo 1550 del Código Civil, que establece:

“Cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador”.

¹⁵⁴ MILLÁN SALAS, F., y VATTIER FUENZALIDA, C. “Capítulo VII: Enajenación y subarriendo”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* op. cit., pp. 398 y 399.

En este sentido, la regulación efectuada por la LAR 2003 implica que cuando en el contrato no se establezca el derecho del arrendatario de ceder el arrendamiento o subarrendar la finca o explotación, carecerá de dicho derecho, salvo que cuente con el consentimiento expreso del arrendador, si bien tal consentimiento no será necesario para el caso de que la cesión o subarriendo se realice a favor del cónyuge o de un descendiente del arrendatario. Parte de la doctrina critica la realización de esta excepción por parte de la LAR porque, a su entender, colisiona incomprensiblemente con el hecho de que, en un afán proteccionista, el legislador haya optado por la regla inversa a la contenida en el Código Civil en relación con la necesidad de contar con el consentimiento expreso del arrendador para proceder a subarrendar los bienes a un tercero¹⁵⁶.

Si el arrendatario procede a realizar la cesión del contrato o el subarriendo sin el consentimiento del arrendador en los casos en los que resulta preceptivo, este ostentará el derecho a resolver el contrato y a reclamar una indemnización de los perjuicios sufridos.

Por otra parte, el artículo 1550 del Código Civil no exige que el subarriendo se refiera a la totalidad del bien, sino que permite subarrendar una parte del mismo, lo cual queda expresamente prohibido por el artículo 23 LAR. Por ello, si se produjera un arrendamiento parcial, el arrendador podría resolver el contrato, en virtud de lo dispuesto por el artículo 25.d) LAR, que fija como causa de resolución “subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23”.

Finalmente, la cesión o el subarrendamiento han de ser otorgados por un plazo igual al que reste de la duración del arrendamiento, de modo que deberá respetarse, en todo caso, el plazo mínimo legal de cinco años establecido por el artículo 12 LAR o la totalidad del plazo fijado el arrendador y el arrendatario en caso de que sea superior a cinco años. Así, no es posible ceder el arrendamiento o subarrendar los bienes por un tiempo inferior, para que, posteriormente, el locatario continúe disfrutándolos.

¹⁵⁵ La prelación de fuentes se estudia en el epígrafe “El ámbito de aplicación de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos”.

¹⁵⁶ En esta línea, *vid.* CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*... *op. cit.*, pp. 473-474.

1.1.9. Las normas procesales

El artículo 33 LAR 2003 expone:

“El conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de esta Ley corresponderán a los juzgados y tribunales del orden jurisdiccional civil”.

Y el artículo 34 afirma:

“Las partes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, podrán someterse libremente al arbitraje en los términos previstos en la legislación aplicable en la materia”.

La invitación al empleo del arbitraje efectuado por este precepto carece de antecedentes en la legislación anterior, ya que la labor de las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos a las que aludían los artículos 121 y 122 LAR 1980 era meramente conciliadora¹⁵⁷.

¹⁵⁷ El artículo 121 LAR 1980 determinaba:

“1. El conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de esta Ley corresponderá a los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción ordinaria.

2. Todas las atribuciones asignadas al IRYDA y a las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos en la presente Ley se entenderán siempre sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados para plantear la cuestión en vía civil ante el Juzgado correspondiente. Cuando la resolución judicial confirme el informe o determinación del IRYDA o la decisión de la Junta Arbitral se impondrán de oficio las costas al vencido.

3. Las Juntas Arbitrales, de oficio o a instancia de parte, podrán intentar la avenencia en las cuestiones relacionadas con la aplicación de esta Ley.

Este intento de avenencia previo será preceptivo para la incoación de los procedimientos que versen sobre:

- a) La fijación de la renta, su actualización o su revisión.
- b) La denegación de prórroga para cultivo directo del arrendador.
- c) La realización de las obras a que se refiere el artículo 52 de esta Ley.
- d) La determinación de la cantidad que el arrendador haya de abonar al arrendatario por las mejoras que éste opte por dejar en la finca de acuerdo con el artículo 62 de la presente Ley.
- e) La aplicación del artículo 99 del presente texto legal.
- f) La conversión de la aparcería o del arrendamiento parciario en arrendamiento ordinario.
- g) La liquidación y adjudicación de los frutos en el contrato de aparcería.

4. Las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos decidirán, también como trámite previo a cualquier contienda judicial y con carácter ejecutivo, sin perjuicio de la posibilidad de recurrir a los Tribunales de acuerdo con el apartado 2 de este artículo, las cuestiones que se planteen acerca de:

- a) La determinación del importe de la renta cuando las partes no lo hayan hecho constar en el contrato, así como en los arrendamientos tácitos previstos en el artículo 4, apartado 2 de esta Ley, y en aquellos en que el IRYDA sea arrendatario al amparo del artículo 17, párrafo 1, de la presente Ley.
- b) La fijación de la nueva renta en el supuesto previsto en el artículo 58, apartado 2, de esta Ley.
- c) El señalamiento de la cuantía en que ha de elevarse la participación del arrendatario cuando concurra el supuesto prevenido en el artículo 101, apartado 2, de la presente Ley.
- d) La resolución de las discrepancias que surjan entre las partes sobre el valor de las aportaciones de los aparceros y su participación en los productos.
- e) La preferencia a que se refiere el artículo 93, apartado 2.

5. Cada Junta Arbitral estará constituida por un Presidente, un Secretario y por seis Vocales, tres de ellos exclusiva o predominantemente arrendadores y los otros tres exclusiva o predominantemente arrendatarios. La determinación del ámbito de las Juntas Arbitrales corresponde a las Comunidades Autónomas.

Para cada Junta Arbitral la Administración de Agricultura correspondiente designará los funcionarios de la misma que asumirán la Presidencia y la Secretaría. El Secretario, que no tendrá voto, será Licenciado en Derecho.

Para solventar los desacuerdos suscitados con motivo de las relaciones civiles existentes con motivo de un arrendamiento rústico, salvo que las partes hayan acordado someterse al arbitraje, deberán acudir al orden jurisdiccional civil ordinario.

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Enjuiciamiento Civil, la competencia corresponde a los jueces de primera instancia del lugar donde radique la finca; si estuviera sita varias circunscripciones, el demandante podrá acudir al juez de cualquiera de ellas¹⁵⁸. No obstante, se aplicará el régimen jurisdiccional y procesal establecido por la legislación administrativa en los supuestos contemplados por los apartados c) y e) del artículo 6 LAR, a saber: los arriendos de fincas adquiridas por causa de utilidad pública o interés social y los que afecten a bienes comunales, bienes propios de las corporaciones locales y montes vecinales en mano común. En el mismo sentido, la jurisdicción competente para conocer de los asuntos relativos a la aparcería laboral regulada en los artículos 28.2, 29 y 30 LAR es la social¹⁵⁹.

Los candidatos a Vocal deberán estar en posesión de todos sus derechos civiles, ser Vocales de las Cámaras Agrarias de la comarca y residir en la misma. Serán presentados por las Organizaciones profesionales con representación en las Cámaras de la Comarca o por agrupaciones de Vocales independientes en la forma que reglamentariamente se determine.

La elección de los seis Vocales, y de cuatro suplentes se hará por el conjunto de los Vocales de las Cámaras Agrarias de la comarca.

Los Vocales serán renovados cada cuatro años, pero podrán ser presentados nuevamente para un solo nuevo período.

Las normas complementarias de funcionamiento de las Juntas Arbitrales se elaborarán, según corresponda, por el Ministerio de Agricultura, los órganos ejecutivos de las Comunidades autónomas o las Entidades preautonómicas.

6. Las Juntas Arbitrales podrán recabar de la Administración los asesoramientos técnicos que estimen precisos para el ejercicio de sus funciones, bien por vía de informe, bien convocando a los funcionarios que hayan de prestar dicho asesoramiento para que asistan a la sesión con voz pero sin voto”.

Por su parte, el artículo 122 establecía:

“1. Cuando por razones de urgencia, o por tratarse de plazos perentorios, se presente la demanda judicial sin el previo informe del IRYDA, sin el previo intento de avenencia ante la Junta Arbitral o sin la resolución de éstas y estos trámites fuesen preceptivos de acuerdo con la presente Ley, el Juez acordará que se cumplimenten antes de dar trámite a la demanda, sin perjuicio de adoptar las medidas precautorias que procedan.

2. Será competente la Junta Arbitral de la comarca en que se encuentre la finca a que se refiera la cuestión planteada. Si la finca se encontrase en más de una comarca, la competencia de la Junta Arbitral se determinará por las mismas normas que la del Juzgado”.

¹⁵⁸ Véase lo establecido por los artículos 45, 46 y 52 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Igualmente, *vid.* GUTIÉRREZ BARRENENGOA, A. “Lección 3: La competencia territorial”. En GUTIÉRREZ BARRENENGOA, A. y LARENA BELDARRAIN, J. (dir.) *et. al. El proceso civil. Parte general, el juicio verbal y el juicio ordinario*. 3ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2010, pp. 43-44.

¹⁵⁹ Para un estudio más profundo sobre esta materia puede verse SANZ VALENTÍN, L. A. “Capítulo X. Normas Procesales”. En CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Madrid: Ed. Iustel, 2006, pp. 540-549.

También puede consultarse SANZ VALENTÍN, L. A. “Capítulo X: Normas procesales”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 477-484.

Cuando el orden jurisdiccional competente es el civil, el procedimiento aplicable es el juicio ordinario, salvo en los casos de desahucio por falta de pago o por extinción del plazo del arriendo, en cuyo caso se procederá por los trámites del juicio verbal¹⁶⁰. Si la causa alegada para proceder al desahucio es el impago de la renta o de las cantidades asimiladas a la misma, en el juicio no será posible un conocimiento pleno de la cuestión, ya que al demandado únicamente se le permite alegar y probar el pago¹⁶¹, siendo este el motivo por el cual la sentencia que se dicte no producirá efectos de cosa juzgada¹⁶². Sin embargo, las sentencias dadas en los juicios ordinarios y en los verbales de desahucio por extinción del plazo sí producen efectos de cosa juzgada, dado que el demandado no tiene limitaciones en cuanto a los hechos a alegar y probar.

Una vez es dictada la sentencia estimando las pretensiones aducidas, el demandado dispone de un plazo de veinte días para cumplirla voluntariamente y el demandante cuenta con el plazo de cinco años para instar la ejecución¹⁶³.

El órgano competente para conocer de la ejecución provisional y de la ejecución propiamente dicha es aquel que conociera del asunto en primera instancia¹⁶⁴. Para proceder a la ejecución provisional no se exige que el ejecutante preste caución¹⁶⁵ y contra el auto que la despache no cabrá recurso, de manera que lo único que podrá hacer el ejecutado es oponerse a la misma¹⁶⁶.

A diferencia de lo que ocurría con la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881¹⁶⁷, la ejecución en sentido estricto comienza con la interposición de la demanda ejecutiva, que dará lugar a un nuevo proceso, en el cual el juez resolverá despachar o no la ejecución solicitada, sin dar traslado al demandado. Contra el auto que acuerde despachar

¹⁶⁰ Consúltese lo dispuesto por los artículos 249.1.6º y 250.1.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Asimismo, *vid.* MONJE BALMASEDA, Ó. “Lección 26: El juicio verbal”. En GUTIÉRREZ BARRENENGOA, A. y LARENA BELDARRAIN, J. (dir.) *et. al. El proceso civil. Parte general, el juicio verbal y el juicio ordinario*. 3ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2010, pp. 305-306.

¹⁶¹ Remitimos a la lectura del artículo 444.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

¹⁶² Véase el contenido del artículo 447.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

¹⁶³ A este respecto, consúltese el artículo 548 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Igualmente, *vid.* LARENA BELDARRAIN, J. “Lección 6ª: Ejecución forzosa. Consideraciones generales”. En GUTIÉRREZ BARRENENGOA, A. y LARENA BELDARRAIN, J. (dir.) *et. al. El proceso civil. Recursos, ejecución y procesos especiales*. 3ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2010, pp. 105-106.

¹⁶⁴ Véase el artículo 545.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

¹⁶⁵ Puede consultarse el artículo 526 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

¹⁶⁶ Véase el contenido del artículo 527.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

¹⁶⁷ Real Decreto de 3 de febrero de 1881, aprobando el proyecto de reforma de la Ley de enjuiciamiento civil. *Gaceta de Madrid* de 5 de febrero de 1881, nº 36, pp. 326-329.

ejecución no cabe recurso, si bien el ejecutado podrá oponerse a la misma, sin que tal oposición, como regla general, suspenda la ejecución¹⁶⁸.

Para terminar, debemos dejar constancia de que hasta la reforma de la LAR del año 2005, existían serias dudas sobre si existía la posibilidad de que el arrendatario enervara la acción de desahucio mediante el pago de las rentas adeudadas, pero, en la actualidad, esta duda se encuentra disipada, ya que el artículo 25.a) establece expresamente que el arrendatario tiene derecho a la enervación en los términos previstos por la legislación procesal para los arrendamientos urbanos.

1.2. Antecedentes legislativos de la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos

Atendiendo a que gran parte de la tierra cultivada se halla sometida al régimen de explotación arrendaticia, el contrato de arrendamiento rústico tiene una gran relevancia desde el punto de vista económico y social, motivo por el cual el legislador le ha dedicado una especial atención, sobre todo a partir de la segunda década del siglo XX¹⁶⁹.

1.2.1. La etapa precodificadora

A diferencia de lo que ocurría durante el siglo XVIII, en el que la figura del arrendatario quedaba muy protegida, a principios del siglo XIX en el Derecho español la propiedad era concebida como un derecho absoluto, motivo por el cual en los proyectos de Código Civil el colono de fincas rústicas no quedaba amparado de manera especial respecto a la figura del arrendador, sino que se permitía una amplia libertad contractual. Ello fue fruto del triunfo de una concepción, cuyo máximo exponente fue JOVELLANOS, que defendía la libertad de acceso a la propiedad y consideraba inadecuada toda regulación que se opusiera a la misma. La tendencia contraria, representada por OLAVIDE y CAMPOMANES, defendía que se dictaran normas que protegieran al arrendatario¹⁷⁰. De este modo, el contrato de arrendamiento no se liberalizaría hasta que se creara una legislación desamortizadora, desvinculadora y liberalizadora del derecho de propiedad.

¹⁶⁸ Para un examen más exhaustivo de esta materia, puede consultarse CANTÓ PRIMO, Y. “Capítulo X”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, p. 667.

¹⁶⁹ En este orden de cosas, puede verse LASARTE ÁLVAREZ, C. *Principios de Derecho civil. Contratos*. Tomo III (Contratos). 8ª edición. Madrid y Barcelona: Ed. Parcial Pons, 2004, p. 269.

El Decreto de las Cortes Generales de Cádiz de 8 de junio de 1813¹⁷¹ derogaba las disposiciones anteriores protectoras de la figura del locatario y fijaba la libertad de los contratantes para regular el contrato de arrendamiento de todo tipo de fincas, de modo que las partes podían pactar libremente aspectos como el importe de la renta o la duración del contrato¹⁷². Asimismo, regulaba de forma pionera el procedimiento de desahucio. Posteriormente, sería reglamentado por la primera Ley de Enjuiciamiento Civil¹⁷³, la cual, tras la modificación efectuada por la Ley de 25 de junio de 1867¹⁷⁴, amplió las causas que daban lugar al mismo.

Una década después, entraron en vigor la Ley de 18 de enero de 1877¹⁷⁵ y el Real Decreto de 2 de julio de 1877¹⁷⁶ y, finalmente, se aprobó la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881¹⁷⁷.

La primera regulación detallada del contrato de arrendamiento se contenía en el Proyecto Código Civil de 1836¹⁷⁸. Establecía un plazo legal de duración de tres años para aquellos casos en los que no se estipulara expresamente la duración del contrato de arrendamiento rústico. Cuando se hubiera previsto una duración superior a tres años, el contrato debería constar en documento público. Además, fue el primer texto legal que, tras las Partidas, aludía al contrato de aparcería¹⁷⁹.

¹⁷⁰ Así lo indica KARRERA EGIALDE, M. M. *Los arrendamientos rústicos históricos*. Madrid: Ed. Marcial Pons, 1998, p. 60.

¹⁷¹ Real Decreto de 8 de junio de 1813, disponiendo que todas las dehesas, heredades y demás tierras de cualquiera clase, se declaren desde ahora cerradas y acotadas perpetuamente y sus dueños o poseedores podrán cercarlas, disfrutarlas libre y exclusivamente, o arrendarlas. *Gaceta de la Regencia de las Españas* de 22 de junio de 1813, nº 77, pp. 638-640.

¹⁷² En este contexto, el artículo 2 del decreto de 8 de junio de 1813 indicaba:

“Los arrendamientos de cualesquiera fincas serán también libres a gusto de los contratantes, y por el precio o cuota que se convengan. Ni el dueño ni el arrendatario de cualesquiera clase podrán pretender que el precio estipulado se reduzca a tasación, aunque podrán usar en su caso del remedio de la lesión y engaño con arreglo a las leyes”.

¹⁷³ Puede verse en MINISTERIO DE GRACIA Y JUSTICIA (editor). *Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855*. Madrid: Ed. Imprenta del Ministerio de Gracia y Justicia, 1855.

¹⁷⁴ Ley de 25 de junio de 1867, reformando la de enjuiciamiento civil en lo relativo al juicio de desahucio. *Gaceta de Madrid* de 26 de junio de 1867, nº 177, p. 1.

¹⁷⁵ Ley de 18 de enero de 1877, reformando el título 12 de la de enjuiciamiento civil. *Gaceta de Madrid* de 20 de junio de 1877, nº 171, p. 807.

¹⁷⁶ Real Decreto de 2 de julio de 1877, disponiendo que el título 12 de la Ley de enjuiciamiento civil se entienda redactado en la forma que se expresa. *Gaceta de Madrid* de 4 de julio de 1877, nº 185, pp. 25-26.

¹⁷⁷ Real Decreto de 3 de febrero de 1881, aprobando el proyecto de reforma de la Ley de enjuiciamiento civil. *Gaceta de Madrid* de 5 de febrero de 1881, nº 36, pp. 326-329.

¹⁷⁸ En este sentido, véase POVERDA BERNAL, M. I. *La inscripción del derecho de arrendamiento en el Registro de la Propiedad*. Madrid: Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales, 1997, p. 63.

¹⁷⁹ Vid. GÓMEZ LAPLAZA, M. C. *La aparcería agrícola en la Ley de Arrendamientos Rústicos*. Madrid: Ed. Editorial Tecnos, 1988, pp. 93-94.

De conformidad con lo enunciado por la Ley de 9 de abril de 1842¹⁸⁰, los contratos de arrendamiento en los que se hubiera fijado un plazo de duración finalizarían al término del mismo, sin necesidad de realizar preaviso alguno. Sin embargo, si no se hubiera estipulado la duración del arriendo, para que el contrato finalizara se exigía que las partes se preavisaran mutuamente con la antelación establecida por la Costumbre del lugar en el que radicaran los bienes y, en caso de inexistencia de esta, con cuarenta días.

Por su parte, el Proyecto de Código Civil de 1851 no establecía plazo alguno para aquellos contratos en los que no se consignara expresamente su duración, pero exigía que presentaran forma pública aquellos que se celebraran por un plazo igual o superior a seis años, los cuales, además, deberían ser inscritos en el Registro de la Propiedad, salvo pacto en contrario.

Finalmente, el Proyecto de 1882-1888, a pesar de que exigía que el contrato se realizara por tiempo determinado, tampoco disponía un plazo legal de duración. Igualmente requería que existiera un precio cierto y regulaba la inscripción registral.

En la Ley de Bases de 11 de mayo de 1888¹⁸¹, subyacían las pretensiones de que el contrato de arrendamiento rústico fuera regulado tomando como base la legislación antecedente, probablemente atendiendo a la realidad que comenzaba a visualizarse, la cual indicaba que las concepciones individualistas no resultarían demasiado acertadas, puesto que se vislumbraban principios socio-económicos de corte completamente diferente a los que regían en el momento, especialmente debido a que la propiedad comenzaba a cumplir unos fines más sociales.

1.2.2. El Código Civil

El Código Civil¹⁸² se basó en el Derecho francés, de modo que no incorporó las intenciones de la Ley de Bases que le precedió ni tuvo en cuenta sus propios

Las Siete Partidas, del año 1265, pueden verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vols. II, III y IV. Madrid: Ed. Imprenta de la Publicidad, a cargo de M. Rivadeneyra, 1847.

¹⁸⁰ Ley de 9 de abril del 1842, sobre inquilinato de casas y otros predios. *Gaceta de Madrid* de 15 de abril de 1842, nº 2744, p. 2.

¹⁸¹ Ley de 11 de mayo de 1888, autorizando al Gobierno para publicar un Código Civil con arreglo a las condiciones y bases que se establecen en esta Ley. *Gaceta de Madrid* de 22 de mayo de 1888, nº 143, pp. 565-567.

¹⁸² El Código Civil fue objeto de dos publicaciones:

- Código Civil, publicado por Real Decreto de 6 de octubre de 1888. *Gaceta de Madrid* de 8 de octubre de 1888, nº 282, p. 69.
- Código Civil, publicado por Real Decreto de 24 de julio de 1889. *Gaceta de Madrid* de 25 de julio de 1889, nº 206, pp. 249-259.

antecedentes históricos hispanos, en tanto no contempló las escasas normas protectoras de la posición del arrendatario, en las que se establecía el derecho a la prórroga del contrato y la tasa de las rentas y se restringían las causas por las que el desahucio podía tener lugar¹⁸³.

El Código Civil regula el contrato de arrendamiento en el Título VI del Libro IV (artículos 1542 a 1603); en concreto, las disposiciones especiales para los arrendamientos rústicos se encuentran en la Sección 3ª del Capítulo II (artículos 1575 a 1579).

El artículo 1543 configura los elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas, al establecer que deberá ser por tiempo determinado y precio cierto. Esto ha dado lugar a que se lleven discusiones científicas relativas a si se trata de un contrato de naturaleza jurídica real, personal o mixta, si bien hace años que la doctrina ha dejado de centrar el debate en la naturaleza del contrato, atendiendo a que la gran variedad de derechos y obligaciones que surgen del mismo no siempre comparten la misma naturaleza jurídica¹⁸⁴. Se parte de que nos hallamos ante una mera situación jurídica y se intenta determinar si la relación jurídica a la que da lugar es entre personas o entre personas y cosas.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1577, en caso de que la duración del contrato no haya sido prevista por las partes, finalizará cuando haya transcurrido el tiempo que resulte necesario para recolectar los frutos que genere toda la finca durante un año. Añade que, si la finca da frutos “por una vez”, la duración del contrato también será la necesaria para recolectarlos, a pesar de que, para obtenerlos, sean precisos dos o más años. En cuanto al arrendamiento de tierras labrantías que se hallen divididas en dos o más hojas, la duración del contrato comprenderá un número de años igual al de dichas hojas.

Como indica GONZÁLEZ PORRAS, la publicación realizada en octubre de 1888 fue objeto de duras críticas que provocaron que el Código Civil fuera revisado y que el Gobierno procediera nuevamente a su publicación. Vid. GONZÁLEZ PORRAS, J. M. “Algunas cuestiones sobresalientes en la reforma del Código Civil sobre la protección de las personas discapacitadas o incapacitadas”. En CASADO RAIGÓN, R., y GALLEGU DOMÍNGUEZ, I. (coord.) *et. al. Personalidad y capacidad jurídicas. 74 contribuciones con motivo del XXV Aniversario de la Facultad de Derecho de Córdoba*. Tomo II. Córdoba: Ed. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Córdoba, 2005, p. 699.

¹⁸³ Al respecto, vid. AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, A. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 4ª edición. Granada: Ed. Comares, 2001, p. 1.

¹⁸⁴ Al respecto, puede verse MARTÍN CONTRERAS, L. *Los otros arrendamientos. Arrendamientos no sometidos a la LAU. Análisis de las normas sustantivas y procesales. Casos prácticos*. 1ª edición. Barcelona: Ed. Bosch, 2006, pp. 46-49.

No obstante, el artículo 1548 fija el plazo legal máximo de seis años para los contratos de arrendamiento celebrados sobre bienes de los que sean titulares menores de edad e incapacitados que hayan sido otorgados por sus padres, tutores o administradores sin poder especial. En este sentido, el artículo 1280 establece que los arrendamientos de bienes inmuebles que puedan perjudicar a terceros y cuyo plazo de duración sea igual o superior a seis años deberán constar en documento público. Asimismo, conforme al artículo 1549, únicamente serán oponibles frente a terceros aquellos arrendamientos que se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad.

El Código Civil no regula los contratos de larga duración, concepto que se entiende referido a aquellos contratos celebrados por un plazo igual o superior a diez años¹⁸⁵.

Por lo que respecta a la renta, el artículo 1575 determina que, salvo pacto en contrario, el arrendatario tiene derecho a una rebaja en el caso de que se produzca la pérdida de más de la mitad de los frutos por caso fortuito extraordinario, esto es, imposible de prever para las partes. Se trata de casos tales como el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta o terremoto.

1.2.3. La Ley de 15 de marzo de 1935

Tras la entrada en vigor del Código Civil, se adoptaron diversas disposiciones relacionadas con el contrato de arrendamiento rústico¹⁸⁶. Entre ellas, destaca la Ley de Colonización del año 1907¹⁸⁷, uno de cuyos objetivos consistía en el logro de un cultivo adecuado en las tierras improductivas o que estuvieran explotadas de manera inadecuada. Una década después, el régimen aplicable a los arrendamientos en colonización quedó establecido mediante reglamento¹⁸⁸.

Por otro lado, en 1922 se creó el Registro de Arrendamientos, cuya regulación fue establecida primero por unas bases y después por un reglamento, aprobados ambos por sendos decretos en 1926¹⁸⁹. Ese mismo año, se dictaron consecutivas disposiciones, a

¹⁸⁵ A este respecto, véase DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, J. L. "Introducción". En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos... op. cit.*, 2006, p. 26.

¹⁸⁶ Entre otras, puede verse el Real Decreto-Ley de 21 de noviembre de 1929, disponiendo sean de aplicación las normas que se insertan para los contratos de arrendamiento de fincas rústicas que en lo sucesivo se celebren. *Gaceta de Madrid* de 24 de noviembre de 1929, nº 328, pp. 1146-1149.

¹⁸⁷ Ley de 30 de julio de 1907, de colonización y repoblación interior. *Gaceta de Madrid* de 8 de septiembre de 1907, nº 251, pp. 1009-1010.

¹⁸⁸ Reglamento de 30 de agosto de 1917, para la aplicación de la Ley de colonización y repoblación interior. *Gaceta de Madrid* de 30 de octubre de 1918, nº 303, pp. 333-347.

¹⁸⁹ Se trata de los siguientes:

fin de regular la inscripción de los arrendamientos¹⁹⁰ y establecer el régimen de las multas aplicables¹⁹¹.

Entre 1931 y 1933, se reguló con especial interés el arrendamiento colectivo¹⁹² y el desahucio¹⁹³, pero una de las materias que más preocupaba al legislador durante este trienio era la revisión de los contratos, motivo por el cual se adoptaron numerosas normas en la materia¹⁹⁴. Algunas de ellas regían los juicios de revisión¹⁹⁵, sus efectos¹⁹⁶ y la designación de jueces especiales¹⁹⁷. Asimismo, se aprobó la Ley de Bases para la

- Real Decreto-Ley de 1 de enero de 1926, disponiendo que el Registro de Arrendamientos, creado por el artículo 6º de la Ley de reforma tributaria de 26 de julio de 1922, se acomodará a las bases que se indican. *Gaceta de Madrid* de 3 de enero de 1926, nº 3, pp. 31-33.

- Real Decreto de 30 de marzo de 1926, por el que se aprueba el Reglamento para el Registro de Arrendamientos. *Gaceta de Madrid* de 1 de abril de 1926, nº 91, pp. 8-23.

¹⁹⁰ Entre otros, véase el Real Decreto de 9 de noviembre de 1926, declarando ampliado, sin más prórrogas, hasta el día 31 de diciembre próximo, inclusive, el plazo concedido para que sean presentados a inscripción en el Registro de Arrendamientos, o toma de razón en el juzgado municipal, los contratos de arriendo otorgados con posterioridad al 30 de marzo de 1926. *Gaceta de Madrid* de 11 de noviembre de 1926, nº 315, pp. 847-848.

¹⁹¹ Vid. Real Orden de 13 de diciembre de 1926, resolviendo consulta formulada por la Delegación de Hacienda en Cáceres, sobre interpretación del artículo 75 del Reglamento para el Registro de Arrendamientos. *Gaceta de Madrid* de 15 de diciembre de 1926, nº 349, p. 1446.

¹⁹² En esta línea, destaca el Decreto de 19 de mayo de 1931, disponiendo que las asociaciones de obreros del campo, legalmente constituidas, podrán celebrar contratos de arrendamiento colectivo sobre uno o más predios. *Gaceta de Madrid* de 20 de mayo de 1931, nº 140, pp. 821-822.

Igualmente, véase la Orden de 16 de febrero de 1933, aprobando los Estatutos para explotación colectiva de predios rústicos, y autorizando para concertar contratos de arrendamiento colectivo con las ventajas legales a las secciones filiales mencionadas. *Gaceta de Madrid* de 23 de febrero de 1933, nº 54, pp. 1486-1487.

¹⁹³ Al respecto, pueden consultarse las siguientes normas:

- Decreto de 29 de abril de 1931, relativo a la acción del desahucio en los contratos de arrendamientos de fincas rústicas, cultivadas o aprovechadas por agricultores o labradores, y cuya renta o merced anual no exceda de 1.500 pesetas. *Gaceta de Madrid* de 30 de abril de 1931, nº 120, p. 408.

- Ley de 11 de septiembre de 1932, declarando que no podrá ejercitarse la acción de desahucio en los contratos de arrendamiento de fincas rústicas cultivadas o aprovechadas por agricultores o labradores cuya renta o merced anual no exceda de 1.500 pesetas, excepto cuando la demanda se funde en falta de pago del precio convenido. *Gaceta de Madrid* de 21 de septiembre de 1932, nº 265, p. 2095.

¹⁹⁴ En esta línea, resultan de interés las siguientes disposiciones:

- Decreto de 31 de octubre de 1931, relativo a la revisión de los contratos de fincas rústicas. *Gaceta de Madrid* de 1 de noviembre de 1931, nº 305, pp. 675-677.

- Decreto de 10 de diciembre de 1931, declarando prorrogado hasta el día 31 inclusive del mes actual, el plazo de quince días establecido para solicitar la revisión de los contratos de arrendamiento de fincas rústicas. *Gaceta de Madrid* de 13 de diciembre de 1931, nº 347, p. 1669.

¹⁹⁵ En este sentido, véanse las siguientes disposiciones:

- Decreto de 26 de marzo de 1932, disponiendo que en cada provincia se designe uno o más funcionarios judiciales, con preferencia jueces de primera instancia que se encarguen, con el carácter de especiales, de tramitar y resolver las demandas de revisión de contratos de fincas rústicas. *Gaceta de Madrid* de 17 de marzo de 1932, nº 87, p. 2179.

- Decreto de 13 de mayo de 1932, dictando normas relativas a los juicios de revisión de arrendamientos de fincas rústicas. *Gaceta de Madrid* de 15 de mayo de 1932, nº 136, p. 1211.

¹⁹⁶ En esta línea, véase la Ley de 11 de septiembre de 1932, relativa a revisión de las rentas de fincas rústicas. *Gaceta de Madrid* de 21 de septiembre de 1932, nº 265, pp. 2094-2095.

¹⁹⁷ Al respecto, destaca la Orden de 19 de abril de 1932, disponiendo que por la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo se haga, en el término de diez días, el nombramiento de uno o varios funcionarios para resolver en cada provincia, con carácter de especiales, los expedientes de revisión de contratos de

Reforma Agraria¹⁹⁸, que pretendía constituir un ataque a la propiedad estamental, si bien no logró sus objetivos, dado que no se pusieron a disposición del Instituto de Reforma Agraria los recursos necesarios para el logro de las metas propuestas¹⁹⁹.

Finalmente, se adoptó la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935²⁰⁰, que es una de las leyes más relevantes de la historia arrendaticia. Según lo dispuesto por el párrafo segundo del artículo 1, quedaban regulados por esta ley los actos y contratos mediante los que una parte cediera a otra, de forma voluntaria y temporal, el disfrute de una finca rústica o de alguno de sus aprovechamientos a cambio de una renta en metálico, en especie o mixta, para que la dedicara a la explotación agrícola o ganadera. Este precepto también establecía que la Ley se aplicaría en todo el territorio del país y que sus normas no podrían ser modificadas por pacto en contrario de los contratantes –lo cual, en opinión de RODRÍGUEZ-JURADO, constituía la proclamación de que la citada norma ostentaba el carácter de Derecho social²⁰¹–, pero el último párrafo de su Disposición adicional tercera, en relación con la ordenación y disfrute de los bienes comunales, indicaba que Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa conservarían el régimen jurídico del momento.

La Ley de 1935 ha sido considerada como la primera ley española que se planteó con rigurosidad la idea de realizar una explotación económica de la tierra y constituye un punto de inflexión en el desenvolvimiento del Derecho agrario español²⁰².

1.2.4. La Ley de 28 de junio de 1940

Con posterioridad a la publicación de la Ley de 1935, se dictó la correspondiente normativa para su ejecución²⁰³ y aclaración²⁰⁴. Pero, mediante Ley de 2 de junio de 1936²⁰⁵, se procedió a su derogación.

arrendamientos de fincas rústicas, a efectos de reducción de renta, que se hallen pendientes de resolución. *Gaceta de Madrid* de 20 de abril de 1932, nº 111, pp. 503-504.

¹⁹⁸ Ley de 15 de septiembre de 1932, relativa a la reforma agraria. *Gaceta de Madrid* de 21 de septiembre de 1932, nº 265, pp. 2095-2102.

¹⁹⁹ En la misma línea se expresa GIL OLCINA, A. “Crisis y transferencia de las propiedades estamental y pública”. En AA.VV. *La propiedad de la tierra en España*. Alicante: Ed. Universidad de Alicante, Departamento de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, 1981, p. 36.

²⁰⁰ Ley de 15 de marzo de 1935, de arrendamientos rústicos. *Gaceta de Madrid* de 23 de marzo de 1935, nº 82, pp. 2322-2329.

²⁰¹ Vid. RODRÍGUEZ-JURADO Y DE LA HERA, A. *Comentarios a la legislación de arrendamiento de fincas rústicas*. 2ª edición. Madrid: Ed. Instituto Editorial Reus, 1943, pp. 307-308.

²⁰² Al respecto, véase LACRUZ BERDEJO, J. L., y LUNA SERRANO, A. “El arrendamiento rústico”. En LACRUZ BERDEJO, J. L., DELGADO ECHEVERRÍA, J., y LUNA SERRANO, A. *Elementos de Derecho civil*. Tomo II (Derecho de obligaciones), Vol. III (Contratos y cuasicontratos). Barcelona: Ed. Librería Bosch, 1979, pp. 132-134.

Tras la constitución de la comisión encargada de la redacción de una ley reguladora de los arrendamientos rústicos²⁰⁶, se aprobó la Ley de 28 de junio de 1940²⁰⁷, que marcó un nuevo hito. Trataba acerca de la duración de los contratos, de la denegación de su prórroga y posibilitaba que la aparcería se convirtiera en arrendamiento. A través de ella, se restableció la Ley de 15 de marzo de 1935, derogando las disposiciones que, habiendo sido dictadas posteriormente, se le opusieran. No obstante, la Ley de 1940 derogó algunos preceptos de la Ley de 1935 y determinó que fuera aplicada con las modificaciones efectuadas por la primera.

La normativa aprobada a lo largo del periodo que estamos analizando fue muy rica. En este sentido, en 1935 se dictó una nueva disposición en relación con la inscripción de los arrendamientos y aparcerías en el registro²⁰⁸. Además, se aprobaron normas reguladoras del pago de determinadas rentas²⁰⁹ e impuestos²¹⁰.

A lo largo de los años 1935 y 1936, se dictaron diversas disposiciones relacionadas con la reforma agraria²¹¹, que culminaron en 1940 con devolución de las fincas ocupadas²¹².

²⁰³ En esta línea, destaca el Decreto de 27 de abril de 1935, aprobando el Reglamento para la ejecución de la Ley de arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935. *Gaceta de Madrid* de 30 de abril de 1935, nº 120, pp. 881-887.

²⁰⁴ *Vid.* Decreto de 8 de agosto de 1935, disponiendo que cuando los contratos de arrendamiento o aparcería fueren verbales o estuviesen prorrogados por tácita reconducción, terminarán en el año agrícola actual, y en cuanto a las labores de barbecho empezadas o terminadas para la siembra del año próximo, se podrá optar por abonárselas al arrendatario o aparcero o dejarlas a su disposición hasta que recoja la cosecha correspondiente, abandonando totalmente la tierra en el verano de 1936. *Gaceta de Madrid* de 9 de agosto de 1935, nº 222, p. 1307.

²⁰⁵ Ley de 2 de junio de 1936, relativa a desahucios en los contratos de arrendamiento o aparcería de fincas rústicas. *Gaceta de Madrid* de 4 de junio de 1936, nº 156, pp. 2019-2020.

Dado que en la publicación de esta ley se produjeron errores materiales de imprenta, se publicó nuevamente, rectificada, en *Gaceta de Madrid* de 5 de junio de 1936, nº 157, pp. 2042-2043.

Su objeto eran los desahucios y las revisiones pero, en su artículo 14, procedió a derogar a la Ley de 1935 en cuanto se opusiera a sus disposiciones.

²⁰⁶ Esta cuestión quedó regulada por la Orden-Circular de 7 de julio de 1939, constituyendo una junta encargada de estudiar y redactar un proyecto de ley de bases regulando los contratos de arrendamientos y aparcería de fincas rústicas. *Boletín Oficial del Estado* de 9 de julio de 1939, nº 190, pp. 3751-3752.

²⁰⁷ Ley de 28 de junio de 1940, por la que se normaliza el régimen de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 13 de julio de 1940, nº 195, pp. 4858-4863.

²⁰⁸ Véase el Decreto de 29 de agosto de 1935, disponiendo que será obligatoria la inscripción de los contratos de arrendamiento o aparcería. *Gaceta de Madrid* de 31 de agosto de 1935, nº 243, pp. 1688-1689.

²⁰⁹ En esta línea, consúltese el Decreto de 31 de mayo de 1935, sobre intervención de cosechas y pago de rentas de las tierras concedidas con arreglo a la Ley de protección de los yunteros y pequeños labradores de 21 de diciembre de 1934. *Gaceta de Madrid* de 1 de junio de 1935, nº 152, pp. 1860-1862.

²¹⁰ Al respecto, destaca la Orden de 18 de junio de 1935, disponiendo que para la aplicación de las exenciones del impuesto de derechos reales se tengan en cuenta las reglas que se insertan. *Gaceta de Madrid* de 20 de junio de 1935, nº 171, pp. 2316-2317.

²¹¹ En relación con esta materia, resultan de especial interés las siguientes disposiciones:
- Orden de 17 de octubre de 1935, relativa a la forma de la elección de los vocales del Consejo Ejecutivo del Instituto de Reforma Agraria. *Gaceta de Madrid* de 18 de octubre de 1935, nº 291, pp. 452-453.

Igualmente, durante el año 1936 se suspendieron los desahucios por impago de rentas²¹³ y se definió el concepto de “año agrícola”²¹⁴.

Posteriormente, se aprobó el Fuero del Trabajo²¹⁵ y se dictaron disposiciones relativas a la colonización²¹⁶ y a los aprovechamientos de fincas forestales y montes de las zonas liberadas²¹⁷, entre otras materias²¹⁸.

Atendiendo a que esta disposición adolecía de un error material, fue rectificada mediante Orden de 17 de octubre de 1935, relativa a la forma de designarse los vocales del Consejo Ejecutivo del Instituto de Reforma Agraria. *Gaceta de Madrid* de 19 de octubre de 1935, nº 292, pp. 542-543.

No obstante, se modificó días después. *Vid.* Orden de 7 de noviembre de 1935, modificando en la forma que se insertan algunos extremos de la Orden Ministerial de 17 de octubre pasado, regulando la elección de vocales del Consejo Ejecutivo del Instituto de Reforma Agraria. *Gaceta de Madrid* de 8 de noviembre de 1935, nº 312, pp. 1109-1110.

Esta última disposición fue derogada el 30 de noviembre del mismo año. *Vid.* Orden de 30 de noviembre de 1935, derogando la Orden de fecha 7 de noviembre actual, sobre elección de vocales representativos del Instituto de Reforma Agraria y declarando subsistente y con plena vigencia la Orden de 17 de octubre pasado, que regula y convoca la elección de vocales representativos del Instituto de Reforma Agraria. *Gaceta de Madrid* de 1 de diciembre de 1935, nº 335, pp. 1863-1864.

- Decreto de 2 de diciembre de 1935, dictando normas para el ofrecimiento voluntario de fincas al Instituto de Reforma Agraria. *Gaceta de Madrid* de 4 de diciembre de 1935, nº 338, pp. 1932-1933.

²¹² Esta materia fue regulada por la Ley de 23 de febrero de 1940, sobre devolución a sus propietarios de las fincas ocupadas por el Instituto de Reforma Agraria con arreglo a las Leyes de 1932 y 1935. *Boletín Oficial del Estado* de 6 de marzo de 1940, nº 66, pp. 1638-1639.

Asimismo, destaca la Orden de 6 de junio de 1940, sobre devolución a sus propietarios de las fincas intervenidas por el suprimido Instituto de Reforma Agraria. *Boletín Oficial del Estado* de 9 de junio de 1940, nº 161, pp. 3967-3968.

Previamente, se dictaron disposiciones como la Ley de 5 de junio de 1939, regulando la situación de los arrendatarios y aparceros de la zona últimamente liberada. *Boletín Oficial del Estado* de 8 de junio de 1939, nº 159, pp. 3132-3133. En el artículo 1, se declaraba el derecho de los arrendatarios a hacerse nuevamente cargo de las fincas rústicas que hubieran venido cultivando desde el 18 de julio de 1835, siempre que estuvieran sitas en territorios que hubieran sido liberados con posterioridad al 30 de septiembre de 1938.

²¹³ La suspensión quedó regulada mediante Decreto de 28 de febrero de 1936, disponiendo que los jueces y tribunales que conozcan de los juicios de desahucio promovidos contra arrendatarios, colonos o aparceros de fincas rústicas, pendientes de resolución, suspendan el curso del procedimiento cuando la demanda inicial no se haya fundado en la falta de pago de la renta o merced, y que del propio modo se suspendan en los mismos casos las diligencias de lanzamiento pendientes de ejecución. *Gaceta de Madrid* de 29 de febrero de 1936, nº 60, p. 1691.

²¹⁴ La definición se efectuó a través del Decreto de 3 de marzo de 1936, disponiendo se entienda por año agrícola, a los efectos de la aplicación del artículo 25 de la Ley de 15 de marzo de 1935, el ciclo que imponga la índole del cultivo o del aprovechamiento sobre la base del tiempo que transcurra desde una a otra cosecha. *Gaceta de Madrid* de 5 de marzo de 1936, nº 65, p. 1850.

²¹⁵ Decreto de 9 de marzo de 1938, por el que queda aprobado el Fuero del trabajo. *Boletín Oficial del Estado* de 10 de marzo de 1938, nº 505, pp. 6178-6181.

²¹⁶ Al respecto, destaca la Ley de bases 26 de diciembre de 1939, sobre colonización de grandes zonas. *Boletín Oficial del Estado* de 25 de enero de 1940, nº 25, pp. 628-634.

²¹⁷ Véase la Ley de 13 de septiembre de 1939, reguladora de los aprovechamientos y administración de fincas forestales y montes de las zonas liberadas. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de octubre de 1939, nº 284, pp. 5705-5707.

²¹⁸ En este contexto, resultan destacables las siguientes disposiciones:

- Decreto 155/1937, de 3 de enero, disponiendo que los arrendatarios de fincas rústicas podrán ejercitar, en un plazo de treinta días, la acción que determina el artículo 8 de la Ley de arrendamientos de 15 de marzo de 1935. *Boletín Oficial del Estado* de 8 de enero de 1937, nº 80, p. 58.
- Orden-Circular de 6 de mayo de 1940, dictando normas para la organización y funcionamiento del servicio de propiedades y arrendamientos en el Ejército del Aire. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de mayo de 1940, nº 128, pp. 3119-3122.

1.2.5. La Ley de 23 de julio de 1942

Tras la Ley Arrendamientos Rústicos de 1940, se dictaron disposiciones reguladoras de la ejecución de las sentencias de desahucio²¹⁹, colonización²²⁰, contribución territorial²²¹ y reforma tributaria²²².

Finalmente, se aprobó la Ley de 23 de julio de 1942²²³, que sometía a su regulación todos los contratos de arrendamiento rústico, incluso los celebrados con anterioridad a su entrada en vigor. Asimismo, regulaba los contratos posteriores a ella en relación con su forma, duración, desahucio y creó la figura del arrendamiento protegido, que sería aquel en el que concurrieran los siguientes requisitos: que la renta no excediera de cuarenta quintales métricos de trigo anuales y que el locatario realizara el cultivo de forma directa y personal²²⁴; de este modo, la Ley pretendía proteger a quienes, con su

²¹⁹ En esta línea, resultan de especial interés las siguientes normas:

- Decreto de 22 de febrero de 1941, sobre cultivo algodonero en relación con el artículo noveno de la Ley de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de marzo de 1941, nº 63, p. 1531.

Este Decreto otorgaba beneficios a los propietarios de tierras destinadas al cultivo de algodón y regulaba los desahucios.

- Ley de 7 de julio de 1941, por la que se deja en suspenso hasta San Miguel la ejecución de las sentencias de desahucios incoados al amparo de lo que disponen las leyes vigentes sobre arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 9 de julio de 1941, nº 190, p. 5131.

Esta norma, en su artículo 1, disponía:

“Queda en suspenso hasta el veintinueve de septiembre del año en curso, día de San Miguel, la ejecución de las sentencias dictadas, o que se dicten en lo sucesivo, en procedimientos de desahucio, incoados al amparo de lo que disponen las Leyes vigentes sobre Arrendamientos rústicos de quince de marzo de mil novecientos treinta y cinco y veintiocho de junio de mil novecientos cuarenta”.

- Ley de 26 de septiembre de 1941, por la que se prorroga por un año la de 7 de julio de 1941 en cuanto se refiere a la ejecución de sentencias de desahucios sobre arrendamientos rústicos y aparcerías. *Boletín Oficial del Estado* de 30 de septiembre de 1941, nº 273, p. 7519.

²²⁰ Véase la Ley de 25 de noviembre de 1940, de colonizaciones de interés local. *Boletín Oficial del Estado* de 10 de diciembre de 1940, nº 345, pp. 8446-8448.

²²¹ Al respecto, véanse las siguientes disposiciones:

- Ley de 22 de enero de 1942, por la que se establece un gravamen transitorio sobre los beneficios de las explotaciones agropecuarias, en forma de recargo, sobre la contribución territorial que grava esta riqueza. *Boletín Oficial del Estado* de 6 de febrero de 1942, nº 37, pp. 907-908.

En el artículo 1, se establecía un recargo transitorio en la Contribución Territorial rústica y pecuaria, que equivaldría al 10% de la riqueza imponible a cada contribuyente.

- Ley de 15 de octubre de 1942, por la que se modifican los artículos segundo, tercero y cuarto de la de 22 de enero de 1942. *Boletín Oficial del Estado* de 22 de octubre de 1942, nº 295, pp. 8427-8428.

²²² Esta materia quedó regulada por la Ley de 16 de diciembre de 1940, de reforma tributaria. *Boletín Oficial del Estado* de 22 de diciembre de 1940, nº 357, pp. 8746-8770.

²²³ Ley de 23 de julio de 1942, por la que se modifican algunas disposiciones vigentes sobre arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de agosto de 1942, nº 213, pp. 5654-5660.

²²⁴ El primer párrafo del artículo 4 de la Ley de 1942 decía así:

“Los preceptos de esta ley relativos a arriendos cuya renta anual venta regulada por una cantidad de trigo que no exceda de cuarenta quintales métricos anuales, se entenderán siempre referidos a aquellas explotaciones en que, además de concurrir la cuantía de renta expresada, el cultivo se realice por el arrendatario de modo directo y personal; por consiguiente, no serán aplicables los beneficios señalados a dichos arrendamientos cuando no concurren simultáneamente las expresadas características de cuantía y forma de explotación”.

propio esfuerzo, cultivaban explotaciones pequeñas²²⁵. Esta disposición determinaba que la renta debería ser fijada en una determinada cantidad de trigo, pero tendría que abonarse necesariamente en numerario, estableciendo la equivalencia en atención al precio de la tasa vigente para el trigo²²⁶.

La Ley de 1942 modificó la Leyes de Arrendamientos Rústicos de 1935 y de 1940.

1.2.6. La Ley de 15 de julio de 1954

Con posterioridad a la Ley de 23 de julio de 1942, se dictaron diversas disposiciones reguladoras del desahucio de fincas rústicas²²⁷, pago de la renta²²⁸, subsidio familiar y

²²⁵ En esta línea se manifiesta RODRÍGUEZ-JURADO Y DE LA HERA, A. *Comentarios a la legislación de arrendamiento de fincas rústicas... op. cit.*, p. 93.

²²⁶ En relación con esta cuestión, véase CERRILLO QUILEZ, F. *Manual teórico-práctico de procedimiento judicial arrendaticio rústico*. Barcelona y Madrid: Ed. Editorial Jurídica Española, 1953, pp. 62-66.

²²⁷ Al respecto, véanse las siguientes disposiciones:

- Ley de 10 de noviembre de 1942, sobre ejecución de sentencias de desahucio de fincas rústicas. *Boletín Oficial del Estado* de 24 de noviembre de 1942, nº 328, pp. 9523-9524.
- Decreto-Ley de 18 de diciembre de 1943, por el que se suspenden temporalmente los desahucios de fincas rústicas por cultivo directo y personal. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de enero de 1944, nº 1, p. 16.
- Ley de 18 de marzo de 1944, sobre desahucios de fincas rústicas para cultivo directo y personal. *Boletín Oficial del Estado* de 23 de marzo de 1944, nº 83, pp. 2412-2414.
- Decreto-Ley de 28 de junio de 1946, por el que se suspende la tramitación de los juicios de desahucio de fincas rústicas dedicadas a plantaciones mixtas de viña y olivar u otras especies arbóreas. *Boletín Oficial del Estado* de 3 de julio de 1946, nº 184, p. 5342.
- No obstante, la suspensión de los desahucios decretada por esta norma quedó sin efecto con la Ley de 18 de diciembre de 1946, por la que se dictan normas para los contratos de cesión del suelo para plantaciones mixtas de viñas y olivar u otras especies arbóreas. *Boletín Oficial del Estado* de 20 de diciembre de 1946, nº 354, pp. 8890-8891.
- Por lo que respecta a la enervación de la acción de desahucio, destaca el Decreto-Ley de 26 de julio de 1946, por el que se amplía el plazo para la consignación en los juicios de desahucio de fincas rústicas por falta de pago. *Boletín Oficial del Estado* de 15 de agosto de 1946, nº 227, p. 6290.
- Decreto-Ley de 19 de diciembre de 1947, por el que se suspende la tramitación y ejecución de los juicios de desahucio de fincas rústicas fundados en causas a que se refieren las Disposiciones adicionales primera, segunda y sexta de la Ley de 23 de julio de 1942. *Boletín Oficial del Estado* de 26 de diciembre de 1947, nº 360, p. 6770.
- Ley de 4 de mayo de 1948, por la que se aplaza la finalización de los arrendamientos protegidos, concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 23 de julio de 1942. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de mayo de 1948, nº 126, p. 1713.

²²⁸ Al efecto, pueden consultarse las siguientes disposiciones:

- Decreto-Ley de 24 de julio de 1947, por el que se dan normas que regulan el pago de rentas en especie en los arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 14 de agosto de 1947, nº 226, p. 4562.
- Decreto de 6 de febrero de 1948, sobre pago de los incrementos de rentas de fincas rústicas autorizados por disposiciones legales. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de marzo de 1948, nº 64, p. 866.
- Orden de 31 de mayo de 1948, por la que se determina lo que debe entenderse por “precio oficial del trigo”. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de junio de 1948, nº 156, p. 2293.
- Decreto-Ley de 15 de julio de 1949 sobre validez de los contratos de arrendamiento de fincas rústicas cuya renta se hubiera fijado en numerario o en especie distinta del trigo. *Boletín Oficial del Estado* de 30 de julio de 1949, nº 211, p. 3358.
- Orden de 11 de julio de 1951, por la que se determina lo que debe entenderse por “precio oficial del trigo”. *Boletín Oficial del Estado* de 20 de julio de 1951, nº 201, p. 3462.

de vejez en la agricultura²²⁹, colonización²³⁰, cultivo de tabaco²³¹, impuesto de derechos reales y de transmisión de bienes²³², expropiación forzosa de fincas rústicas²³³, aranceles judiciales²³⁴ y concentración parcelaria²³⁵, entre otras materias²³⁶.

- Orden de 12 de julio de 1951, por la que se dictan normas sobre pago de rentas convenidas en maíz, cebada, avena, trigo, centeno o escaña. *Boletín Oficial del Estado* de 20 de julio de 1951, nº 201, pp. 3454-3455.

- Orden de 10 de septiembre de 1952, por la que se determina lo que debe entenderse por “precio oficial del trigo”. *Boletín Oficial del Estado* de 13 de septiembre de 1952, nº 257, pp. 4193-4194.

- Decreto de 24 de octubre de 1952, por el que se aclara e interpreta el Decreto-Ley de 24 de julio de 1947, sobre pago en moneda de curso legal de rentas estipuladas en especie trigo. *Boletín Oficial del Estado* de 9 de noviembre de 1952, nº 314, pp. 5151-5152.

²²⁹ En este sentido, destaca el Decreto de 10 de febrero de 1943, por el que se regula la concesión de pensiones de subsidio de vejez a los trabajadores. *Boletín Oficial del Estado* de 2 de marzo de 1943, nº 61, pp. 2017-2018.

²³⁰ En esta línea, véase la Orden de 8 de enero de 1943, por la que se crea una asesoría de arrendamientos en la Asesoría Técnica del Instituto Nacional de Colonización. *Boletín Oficial del Estado* de 10 de enero de 1943, nº 10, pp. 342-343.

Asimismo, destacan las siguientes disposiciones:

- Decreto de 10 de enero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de 27 de abril de 1946, sobre colonizaciones de interés local. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de febrero de 1947, nº 38, pp. 895-900.

- Ley de 21 de abril de 1949, sobre colonización y distribución de la propiedad de las zonas regables. *Boletín Oficial del Estado* de 22 de abril de 1949, nº 112, pp. 1805-1812.

- Decreto de 23 de diciembre de 1949, por el que se aprueba el Plan General para la colonización de la zona regable de Montijo. *Boletín Oficial del Estado* de 17 de enero de 1950, nº 17, pp. 220-225.

²³¹ En esta línea, destacan las siguientes normas:

- Decreto de 2 de junio de 1944, por el que se reorganiza el cultivo del tabaco en España, establecido con carácter definitivo por la Ley de 18 de marzo de 1944. *Boletín Oficial del Estado* de 21 de junio de 1944, nº 173, pp. 4850-4855.

- Orden de 30 de noviembre de 1944, por la que se organiza el Servicio Nacional de Cultivo y Fermentación del Tabaco. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de diciembre de 1944, nº 342, pp. 9277-9284.

- Orden de 14 de julio de 1945, por la que se aprueba el Reglamento de concesiones para el cultivo de tabaco. *Boletín Oficial del Estado* de 26 de julio de 1945, nº 207, pp. 639-645.

- Orden de 27 de agosto de 1951, por la que se aprueba la convocatoria para el cultivo del tabaco durante la campaña 1952-1953. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de septiembre de 1951, nº 247, pp. 4154-4157.

²³² Al respecto, puede verse el Decreto de 7 de noviembre de 1947, sobre aprobación de los textos refundidos de la Ley, Reglamento y Tarifa de los impuestos de derechos reales y sobre transmisiones de bienes. *Boletín Oficial del Estado* de 10 de febrero de 1948, nº 41, p. 594.

²³³ Ley de 27 de abril de 1946, sobre expropiación forzosa de fincas rústicas, con la debida indemnización, previa declaración de interés social. *Boletín Oficial del Estado* de 28 de abril de 1946, nº 118, pp. 3087-3091.

En el mismo sentido, destaca el Decreto-Ley de 20 de mayo de 1949, por el que se transfieren al Director General de Colonización, en los expedientes de expropiación forzosa que tramite el Instituto, las funciones que las disposiciones generales sobre expropiación atribuyen a los gobernadores civiles. *Boletín Oficial del Estado* de 17 de junio de 1949, nº 168, p. 2710.

²³⁴ En este sentido, destacan:

- Decreto de 19 de octubre de 1951, por el que se aprueban los aranceles judiciales. *Boletín Oficial del Estado* de 6 de noviembre de 1951, nº 310, pp. 4982-5008.

- Decreto de 19 de febrero de 1954, por el que se reforman diversos artículos de los aranceles judiciales. *Boletín Oficial del Estado* de 21 de marzo de 1954, nº 80, pp. 1670-1682.

²³⁵ Vid. Orden de 2 de julio de 1953, por la que se dictan normas para la ejecución de las operaciones de concentración parcelaria. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de julio de 1953, nº 186, pp. 4076-4079.

Asimismo, resulta relevante el Decreto-Ley de 5 de marzo de 1954, por el que se dictan diversas normas relativas a la concentración parcelaria. *Boletín Oficial del Estado* de 22 de marzo de 1954, nº 81, pp. 1703-1705.

²³⁶ Pueden verse las siguientes disposiciones:

-
- Decreto de 26 de enero de 1944, por el que se aprueba el texto refundido del Libro I de la Ley de contrato de trabajo. *Boletín Oficial del Estado* de 24 de febrero de 1944, nº 55, pp. 1627-1634.
 - Ley de 19 de julio de 1944, de bases para la reforma de la justicia municipal. *Boletín Oficial del Estado* de 21 de julio de 1944, nº 203, pp. 5529-5542.
 - Orden de 7 de julio de 1945, por la que se unifica el cobro en los gastos de fumigación que corresponde abonar a los propietarios, arrendatarios y aparceros en las fincas de olivar. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de julio de 1945, nº 192, p. 221.
 - Decreto de 11 de enero de 1946, sobre repercusión en los colonos y arrendatarios de fincas rústicas y urbanas, de los aumentos establecidos en las contribuciones. *Boletín Oficial del Estado* de 25 de enero de 1946, nº 25, pp. 691-692.
 - Ley de 27 de abril de 1946, que modifica la de 25 de noviembre de 1940 de colonizaciones de interés local. *Boletín Oficial del Estado* de 28 de abril de 1946, nº 118, pp. 3091-3093.
 - Decreto de 9 de agosto de 1946, por el que se aprueba, con carácter provisional, el Reglamento general para el régimen de minería. *Boletín Oficial del Estado* de 8 de septiembre de 1946, nº 251, pp. 6758-6785.
 - Orden de 27 de diciembre de 1946, por la que se aprueba el Reglamento general de los impuestos directos de la guinea española. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de enero de 1947, nº 12, pp. 354-361.
 - Decreto de 24 de enero de 1947, sobre competencia de la Justicia Municipal, por el que se desarrolla la base novena de la Ley de 19 de julio de 1944. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de febrero de 1947, nº 43, pp. 1030-1031.
 - Decreto de 14 de marzo de 1947, por el que se autoriza al Instituto Nacional de Colonización para ceder fincas a cultivadores sin llevar a cabo la previa división material de las mismas en lotes o parcelas. *Boletín Oficial del Estado* de 17 de abril de 1947, nº 107, pp. 2258-2259.
 - Decreto de 18 de abril de 1947, por el que se crean las Cámaras Oficiales Sindicales Agrarias, que asumirán las funciones hasta ahora encomendadas a las Cámaras Oficiales Agrícolas y a las Hermandades Provinciales del Campo, y se transforma el Consejo Superior de Cámaras Oficiales Agrícolas en Instituto de Estudios Agrosociales. *Boletín Oficial del Estado* de 28 de abril de 1947, nº 118, pp. 2499-2501.
 - Decreto-Ley de 7 de noviembre de 1947, por el que se fijan los recargos que a partir de 1º de enero de 1948 deberán percibirse sobre las cuotas del Tesoro por las contribuciones urbana, rústica y pecuaria, que con carácter general y ordinario establecen la base 22 de la Ley de 17 de julio de 1945 y el artículo 68 del Decreto de 25 de enero de 1946. *Boletín Oficial del Estado* de 19 de noviembre de 1947, nº 323, pp. 6174-6175.
 - Ley de 27 de diciembre de 1947, sobre modificación del artículo 12 de la Ley del timbre. *Boletín Oficial del Estado* de 30 de diciembre de 1947, nº 364, p. 6916. Dado que se incurrió en un error al transcribir esta ley, volvió a ser publicada en *Boletín Oficial del Estado* de 31 de diciembre de 1947, nº 365, p. 6942.
 - Decreto de 22 de julio de 1948, por el que se aclaran los preceptos de las legislaciones de arrendamientos rústicos y urbanos en el sentido de considerar comprendida entre las corporaciones de Derecho público a la Iglesia Católica. *Boletín Oficial del Estado* de 20 de agosto de 1948, nº 233, p. 4022.
 - Decreto de 1 de septiembre de 1948, sobre legislación aplicable a los contratos de arrendamiento de los terrenos situados en la zona franca del puerto de Barcelona. *Boletín Oficial del Estado* de 6 de octubre de 1948, nº 280, p. 4686.
 - Ley de 23 de diciembre de 1948, sobre declaración de no sujetas a contribución territorial de las fincas urbanas cuyo líquido imponible no exceda de 25 pesetas, y de la riqueza imponible por rústica y pecuaria que perteneciendo a un propietario no exceda de 50 pesetas en un mismo término municipal. *Boletín Oficial del Estado* de 25 de diciembre de 1948, nº 360, p. 5769.
 - Ley de 16 de julio de 1949, por la que se modifican determinados artículos de la Ley de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 17 de julio de 1949, nº 198, pp. 3162-3163.
 - Ley de 16 de julio de 1949, por la que se establecen normas especiales para llevar a cabo los trabajos de restauración hidrológico-forestales de la cuenca del río Segura. *Boletín Oficial del Estado* de 18 de julio de 1949, nº 199, pp. 3193-3194.
 - Decreto de 10 de diciembre de 1949, por el que se establece el régimen de la propiedad en el África occidental española. *Boletín Oficial del Estado* de 13 de enero de 1950, nº 13, pp. 150-159.
 - Decreto de 27 de enero de 1950, por el que se dan normas para adaptar a los preceptos de la Ley de 16 de julio de 1949 los proyectos de trabajos hidrológicos-forestales, actualmente aprobados o en tramitación, en la cuenca del Segura. *Boletín Oficial del Estado* de 22 de febrero de 1950, nº 53, p. 838.

La Ley de 15 de julio de 1954²³⁷ resultó de gran relevancia. Regulaba la prórroga y la expiración de los arrendamientos protegidos y creó el derecho del arrendatario a acceder a la propiedad de la tierra con independencia de la voluntad del arrendador, siempre que se dieran determinados requisitos. Además, creó una subcategoría dentro del arrendamiento protegido: el arrendamiento especialmente protegido, a pesar de que esta denominación no fue adoptada hasta el Reglamento de 29 de abril de 1959²³⁸.

1.2.7. El Decreto 745/1959, de 29 de abril

Con posterioridad a la Ley de 1954, el legislador dictó una amplia normativa que afectaba a los contratos de arrendamiento²³⁹. Asimismo, puso especial interés en regular

-
- Decreto de 7 de julio de 1950, por el que se aclaran los preceptos que regulan el derecho de retracto en los arrendamientos de fincas rústicas. *Boletín Oficial del Estado* de 20 de julio de 1950, nº 201, p. 3169.
 - Decreto de 8 de febrero de 1952, por el que se amplía el límite autorizado para las cédulas que, libres de impuestos, puede emitir el Banco Hipotecario de España en contrapartida de préstamos especiales. *Boletín Oficial del Estado* de 23 de febrero de 1952, nº 54, pp. 824-825.
 - Ley de 20 de diciembre de 1952, por la que se reducen los tipos de gravamen de la contribución territorial, rústica y pecuaria y se dictan normas para ultimar el catastro de dicha riqueza. *Boletín Oficial del Estado* de 24 de diciembre de 1952, nº 359, pp. 6345-6346.
 - Ley de 17 de julio de 1953, sobre competencia y recursos, por razón de la cuantía, en materia de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 18 de julio de 1953, nº 199, pp. 4324-4325.
 - Ley de 3 de diciembre de 1953, sobre declaración de fincas manifiestamente mejorables. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de diciembre de 1953, nº 338, pp. 7149-7152.
 - Decreto de 8 de enero de 1954, por el que se establece la obligatoriedad de construir albergues adecuados para el ganado lanar en determinadas provincias. *Boletín oficial del estado* de 27 de enero de 1954, nº 27, pp. 475-476.
 - Decreto de 8 de enero de 1954, por el que se aprueba el Reglamento de pastos, hierbas y rastrojeras. *Boletín Oficial del Estado* de 28 de enero de 1954, nº 28, pp. 493-498. Dado que presentaba determinados errores, su rectificación fue publicada en el *Boletín Oficial del Estado* de 3 de febrero de 1954, nº 34, p. 642.

²³⁷ Ley de 15 de julio de 1954, sobre regulación de los arrendamientos rústicos prorrogados por Ley de 4 de mayo de 1948. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de julio de 1954, nº 197, pp. 4842-4844.

²³⁸ Decreto 745/1959, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Aplicación de la Legislación sobre Arrendamientos Rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de mayo de 1959, nº 109, pp. 6694-6713.

²³⁹ Al respecto, pueden verse las siguientes disposiciones:

- Orden de 24 de julio de 1954, por la que se dictan normas para la aplicación de la Ley de fincas manifiestamente mejorables. *Boletín Oficial del Estado* de 8 de agosto de 1954, nº 220, p. 5489.
- Orden de 22 de noviembre de 1954, por la que se aclara el número 7º de la de 2 de julio de 1953, relativa a normas para ejecución de las operaciones de concentración parcelaria. *Boletín Oficial del Estado* de 25 de noviembre de 1954, nº 329, p. 7825.
- Ley de 16 de diciembre de 1954, por la que se modifican y refunden los preceptos reguladores de la contribución general sobre la renta. *Boletín Oficial del Estado* de 17 de diciembre de 1954, nº 351, pp. 8278-8285.
- Decreto de 17 de diciembre de 1954, por el que se dictan normas para la aplicación de la Ley de 15 de julio de 1954, sobre arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de enero de 1955, nº 1, pp. 3-5.
- Ley de 22 de diciembre de 1955, por la que se reforma la legislación de arrendamientos urbanos. *Boletín Oficial del Estado* de 23 de diciembre de 1955, nº 357, pp. 7722-7742.
- Decreto de 13 de abril de 1956, por el que se aprueba el texto articulado de la Ley de arrendamientos urbanos. *Boletín Oficial del Estado* de 21 de abril de 1956, nº 112, pp. 2602-2616.

las siguientes materias: expropiación forzosa²⁴⁰, impuesto del timbre²⁴¹ y abastecimiento de cereales y legumbres²⁴².

El Reglamento para la Aplicación de la Legislación sobre Arrendamientos Rústicos, aprobado mediante Decreto de 29 de abril de 1959²⁴³, adoptó, por primera vez, la denominación de “arrendamientos especialmente protegidos” para referirse a aquellos en los que se dieran los requisitos exigidos para los arrendamientos protegidos y se hubieran celebrado con anterioridad al 1 de agosto de 1942.

Conforme se establecía en su Capítulo VII, se consideraban arrendamientos colectivos los otorgados a favor de los sindicatos agrícolas o de las asociaciones de campesinos, de arrendatarios o de pequeños propietarios, con la finalidad de constituir explotaciones agrícolas, pecuarias o forestales en común y aplicar los beneficios que se obtengan a los fines establecidos por los acuerdos adoptados por los socios. De este modo, para que un arrendamiento fuera colectivo el arrendatario debía ser una persona jurídica –el sindicato agrícola– o una asociación de labradores que hubiera sido creada conforme a la Ley²⁴⁴.

- Ley de 12 de mayo de 1956, sobre imposición de determinadas obligaciones para el tratamiento de plagas a los dueños de fincas forestales de considerable extensión. *Boletín Oficial del Estado* de 13 de mayo de 1956, n° 134, pp. 3076-3077.

- Ley de 12 de mayo de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana. *Boletín Oficial del Estado* de 14 de mayo de 1956, n° 135, p. 3106-3134.

- Decreto de 22 de junio de 1956, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación de accidentes de trabajo y el Reglamento para su aplicación. *Boletín Oficial del Estado* de 15 de julio de 1956, n° 197, pp. 4614-4634.

- Decreto 176/1959, de 15 de enero, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de los impuestos de derechos reales y sobre transmisiones de bienes, de 21 de marzo de 1958. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de febrero de 1959, n° 33, pp. 2237-2245.

²⁴⁰ Destacan las siguientes disposiciones:

- Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa. *Boletín Oficial del Estado* de 17 de diciembre de 1954, n° 351, pp. 8261-8278.

- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de expropiación forzosa. *Boletín Oficial del Estado* de 20 de junio de 1957, n° 160, pp. 443-444.

²⁴¹ En esta línea, pueden consultarse:

- Ley de 14 de abril de 1955, del timbre del Estado. *Boletín Oficial del Estado* de 15 de abril de 1955, n° 105, pp. 2377-2405.

- Decreto de 22 de junio de 1956, por el que se aprueba el texto definitivo del Reglamento del timbre del Estado y se dictan normas complementarias para la ejecución de la Ley de 14 de abril de 1955. *Boletín Oficial del Estado* de 8 de julio de 1956, n° 190, pp. 4439-4495.

²⁴² Al respecto, destacan las siguientes normas:

- Decreto de 3 de junio de 1955, por el que se regula la campaña de recogida de cereales y leguminosas 1955-56. *Boletín Oficial del Estado* de 23 de junio de 1955, n° 174, pp. 3768-3772.

- Decreto de 8 de junio de 1956, por el que se prorrogan las normas reguladoras de la pasada campaña cerealista y las de fijación del precio oficial del trigo a efectos del pago del canon de riesgos. *Boletín Oficial del Estado* de 17 de junio de 1956, n° 169, p. 3902.

²⁴³ Decreto 745/1959, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Aplicación de la Legislación sobre Arrendamientos Rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de mayo de 1959, n° 109, pp. 6694-6713.

²⁴⁴ Véase CASAS-MERCADÉ, F. *Arrendamientos sobre finca rústica... op. cit.*, p. 638.

1.2.8. La Ley 83/1980, de 31 de diciembre

Tras el Reglamento de 1959, se aprobaron numerosas disposiciones reguladoras del precio del trigo y del abastecimiento de cereales y legumbres²⁴⁵, de la Mutualidad Nacional de Previsión Agraria²⁴⁶, de la Hermandad Nacional de Labradores y Ganaderos²⁴⁷, de la adquisición de fincas rústicas por extranjeros²⁴⁸ y de la prórroga de los arrendamientos rústicos²⁴⁹, entre otras materias²⁵⁰.

²⁴⁵ Esta materia quedó regulada, entre otras, a través de las siguientes normas:

- Decreto 1071/1959, de 25 de junio, por el que se regula la campaña de cereales y leguminosas de 1959-60. *Boletín Oficial del Estado* de 29 de junio de 1959, nº 154, pp. 9167-9171.
- Decreto 1157/1960, de 2 de junio, por el que se regula la campaña de cereales 1960-1961. *Boletín Oficial del Estado* de 23 de junio de 1960, nº 150, pp. 8610-8614.
- Decreto 955/1961, de 31 de mayo, por el que se regula la campaña de cereales 1961-1962. *Boletín Oficial del Estado* de 14 de junio de 1961, nº 141, pp. 9003-9007.
- Decreto 1719/1962, de 5 de julio, por el que se regula la campaña cerealista 1962-1963. *Boletín Oficial del Estado* de 20 de julio de 1962, nº 173, p. 10139.
- Decreto 1320/1963, de 31 de mayo, por el que se regula la campaña de cereales 1963-1964. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de junio de 1963, nº 140, pp. 9461-9465.
- Decreto 1670/1964, de 27 de mayo, por el que se regula la campaña de cereales 1964-65. *Boletín Oficial del Estado* de 10 de junio de 1964, nº 139, pp. 7581-7585.

²⁴⁶ A fin de ampliar el conocimiento en la materia, pueden consultarse las siguientes disposiciones:

- Orden de 1 de agosto de 1959, por la que se aprueba el estatuto de la Mutualidad Nacional de Previsión Agraria. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de octubre de 1959, nº 235, pp. 12762-12778.
- Orden de 21 de junio de 1961, por la que se aprueban los Estatutos de la Mutualidad Nacional de Previsión Social Agraria. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de julio de 1961, nº 158, pp. 9985-9997.
- Decreto 413/1961, de 2 de marzo, sobre ordenación económico-administrativa de la Mutualidad Nacional de Previsión Social Agraria. *Boletín Oficial del Estado* de 14 de marzo de 1961, nº 62, pp. 3886-3889.
- Orden de 21 de noviembre de 1961, por la que se interpreta y aplica lo dispuesto en el apartado c) del artículo tercero del Decreto 413/1961, sobre ordenación económico-administrativa de la Mutualidad Nacional de Previsión Social Agraria, dentro de las normas que regulan el seguro obligatorio de enfermedad. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de noviembre de 1961, nº 283, p. 16774.

²⁴⁷ En esta línea, *vid.* Orden de 22 de noviembre de 1962, por la que se aprueban los Estatutos de la Hermandad Sindical Nacional de Labradores y Ganaderos. *Boletín Oficial del Estado* de 22 de enero de 1963, nº 19, pp. 1109-1113.

Según lo dispuesto por el artículo 1, la Hermandad constituía una confederación de organizaciones agrícolas y de otros organismos de la misma naturaleza.

²⁴⁸ Esta cuestión quedó regulada por el Decreto-Ley 11/1962, de 22 de marzo, sobre adquisición de fincas rústicas por extranjeros. *Boletín Oficial del Estado* de 23 de marzo de 1962, nº 71, pp. 3981-3982.

Asimismo, destaca la Orden de 21 de agosto de 1962, por la que se aclaran consultas acerca del alcance del artículo 5 del Decreto-Ley de 22 de marzo último, sobre adquisición del dominio y demás derechos reales por extranjeros. *Boletín Oficial del Estado* de 28 de agosto de 1962, nº 206, p. 12245.

²⁴⁹ En este contexto, destaca la siguiente normativa:

- Decreto-Ley 23/1962, de 28 de junio, por el que se amplía en tres años la prórroga que para los arrendamientos rústicos protegidos se establece en el primer párrafo del artículo cuarto de la Ley de 15 de julio de 1954. *Boletín Oficial del Estado* de 6 de julio de 1962, nº 161, p. 9403.
- Decreto-Ley 4/1966, de 22 de julio, por el que se amplía la prórroga legal de los arrendamientos rústicos protegidos. *Boletín Oficial del Estado* de 23 de julio de 1966, nº 175, pp. 9399-9400.
- Decreto-Ley 21/1969, de 7 de noviembre, por el que se amplía la prórroga legal de los arrendamientos rústicos protegidos. *Boletín Oficial del Estado* de 8 de noviembre de 1969, nº 268, p. 17386.
- Decreto-Ley 8/1972, de 5 de octubre, por el que se prorrogan determinados arrendamientos rústicos protegidos. *Boletín Oficial del Estado* de 9 de octubre de 1972, nº 242, pp. 17974-17975.
- Decreto-Ley 8/1975, de 10 de julio, sobre prórroga de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de julio de 1975, nº 169, p. 15319.
- Real Decreto-Ley 22/1978, de 30 de junio, sobre prórroga de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de julio de 1978, nº 159, p. 15962.

La Ley 83/1980, de Arrendamientos Rústicos²⁵¹, que estuvo vigente hasta el 27 de mayo de 2004²⁵², derogó, mediante su Disposición final, todas las leyes y reglamentos que se le opusieran, entre las cuales se hallaban las Leyes de Arrendamiento Rústico de 1935, 1940, 1942 y 1954. Como ha quedado patente en los apartados precedentes, durante el periodo comprendido entre 1935 y 1954 se produjo una proliferación de leyes reguladoras de los arriendos rústicos, lo cual fue consecuencia de que una gran parte de las tierras cultivadas se encontraran arrendadas. Tanto esa normativa como la Ley 83/1980 se dictaron con la finalidad de proteger al locatario, por considerarlo la parte socio-económicamente más débil, en contraposición con la figura del arrendador²⁵³. En la Ley de 1980, esta protección queda patente a la luz de que las disposiciones que regulaban los derechos del conductor eran de carácter imperativo y, en consecuencia,

- Real Decreto-Ley 10/1979, de 16 de julio, sobre prórroga de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 21 de junio de 1979, nº 148, p. 13853.

- Real Decreto-Ley 14/1980, de 10 de octubre, sobre prórroga de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de octubre de 1980, nº 249, pp. 23029-23030.

²⁵⁰ En este sentido, véanse las siguientes disposiciones:

- Ley 30/1959, de 11 de mayo, sobre permuta forzosa de fincas rústicas. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de mayo de 1959, nº 113, pp. 6913-6915.

- Decreto 486/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de montes. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de marzo de 1962, nº 61, pp. 3399-3417.

- Ley 12/1962, de 14 de abril, sobre explotaciones familiares. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de abril de 1962, nº 91, pp. 5102-5103.

En ella, se establece la superficie mínima que corresponde a una explotación familiar dentro de cada zona o comarca de la provincia.

- Ley 13/1962, de 14 de abril, sobre fincas mejorables. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de abril de 1962, nº 91, pp. 5104-5105.

Esta norma permitía que las fincas de cultivo susceptibles de mejoras permanentes o de mejoras laborales culturales que incrementaran la producción fueran declaradas “fincas mejorables”.

- Ley 15/1962, de 14 de abril, que modifica varios artículos de la Ley de 21 de abril de 1949, sobre colonización y distribución de la propiedad de las zonas regables. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de abril de 1962, nº 91, pp. 5105-5108.

- Orden de 5 de mayo de 1962, por la que se aprueban las normas de organización y funcionamiento para llevar a cabo el primer censo agrario de España. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de mayo de 1962, nº 114, pp. 6341-6345.

De conformidad con lo dispuesto por su artículo 5, el principal objetivo del censo consistía en determinar el número, distribución y características de las explotaciones agrarias.

- Decreto 1/1964, de 2 de enero, sobre ordenación rural. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de enero de 1964, nº 4, pp. 105-107.

- Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de reforma y desarrollo agrario. *Boletín Oficial del Estado* de 3 de febrero de 1973, nº 30, pp. 1990-2026.

²⁵¹ Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 30 de enero de 1981, nº 26, pp. 2149-2161.

²⁵² En concreto, esta Ley estuvo en vigor hasta que entró en vigor la LAR 2003. No obstante, atendiendo a que esta no tiene carácter retroactivo, todos los contratos de arrendamiento y de aparcería que estuvieran vigentes en mayo de 2004 continuarían sometidos a la Ley de 1980.

²⁵³ Vid. BALLARÍN HERNÁNDEZ, Rafael, y MAS BADÍA, María Dolores. “Prólogo”. En: BALLARÍN HERNÁNDEZ, Rafael, y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre... op. cit.*, p. 27.

En el mismo sentido, véase LASARTE ÁLVAREZ, C. *Principios de Derecho civil*. Tomo III (Contratos)... *op. cit.*, p. 270.

irrenunciabiles. En este sentido, destaca el artículo 74, en virtud del cual el comprador de una finca que estuviera arrendada quedaba subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador incluso cuando estuviera amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, con lo que se apartaba del principio romanista *emptor non tenetur stare colono* establecido en el artículo 1571 del Código Civil.

1.2.9. La Ley 1/1992, de 10 de febrero

En 1981, se publicó la Ley del Estatuto de la Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes²⁵⁴, que pretendía proteger la explotación familiar agraria y facilitar que los agricultores jóvenes se incorporaran a las actividades agrarias²⁵⁵.

Unos años después, entró en vigor la Ley 1/1987²⁵⁶, compuesta por un solo artículo, a través del cual se fijaba la prórroga por cinco años de los arrendamientos rústicos celebrados con anterioridad a la Ley de 15 de marzo de 1935, en aquellos casos en los que el colono fuera un cultivador personal²⁵⁷.

Posteriormente, se aprobó la Ley 1/1992²⁵⁸, a fin de regular los arrendamientos rústicos históricos y derogar los artículos 98.1 y 99 de la Ley 83/1980, de

²⁵⁴ Ley 49/1981, de 24 de diciembre, del Estatuto de la explotación familiar agraria y de los agricultores jóvenes. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de enero de 1982, nº 9, pp. 539-544.

²⁵⁵ Al respecto, véase REGÚLEZ DÍAZ, S. *Derecho de propiedad y propiedad rústica (o rural): legislación especial*. Madrid: Ed. Fundación Matritense del Notariado, 1998, p. 51.

En concreto, el artículo 1 de la Ley 49/1981 establecía lo siguiente:

“La presente Ley protege la explotación familiar agraria y facilita la incorporación de los agricultores jóvenes a las actividades agrarias, de acuerdo con los siguientes objetivos:

a) Constituir explotaciones agrarias viables, y mantener su integridad y continuidad como unidades empresariales, promoviendo su desarrollo y modernización para que consoliden o alcancen la viabilidad social y económica.

b) Estimular la incorporación progresiva a la dirección de las explotaciones familiares agrarias de los colaboradores que hayan de suceder profesionalmente en la titularidad de las mismas, y facilitar el acceso de los agricultores jóvenes a la propiedad de los medios de producción y a la sucesión de las explotaciones agrarias, mediante acuerdos de colaboración familiar y acceso a la propiedad.

c) Facilitar la inscripción registral de los bienes y derechos que constituyen las explotaciones familiares agrarias”.

²⁵⁶ Ley 1/1987, de 12 de febrero, por la que se prorrogan determinados contratos de arrendamientos rústicos y se establecen plazos para el acceso a la propiedad. *Boletín Oficial del Estado* de 13 de febrero de 1987, nº 38, p. 4353.

²⁵⁷ El texto del Artículo Único es el siguiente:

“Uno. Se prorrogan por un periodo de cinco años a partir del vencimiento respectivo, los arrendamientos rústicos vigentes que se hubieren concertado con anterioridad a la ley de 15 de marzo de 1935, siempre que el arrendatario sea cultivador personal. Durante el tiempo de la prórroga se podrá hacer uso por el arrendatario del derecho de acceso a la propiedad en los términos establecidos en el apartado uno del artículo 98 de la ley 83/1980, de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos.

Dos. Idéntico derecho de acceso a la propiedad podrá ejercitarse en aquellos arrendamientos rústicos regulados en el artículo 99, uno, de la ley 83/1980, durante el segundo periodo de prórroga legal a que se refiere el apartado seis del mismo en relación con el artículo 25 de la citada ley”.

²⁵⁸ Ley 1/1992, de 10 de febrero, de arrendamientos rústicos históricos. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de febrero de 1992, nº 36, pp. 4499-4500.

Arrendamientos Rústicos, relativos al derecho de acceso a la propiedad del locatario y a la prórroga del contrato, respectivamente²⁵⁹.

El ámbito de aplicación de la Ley de 1992 se circunscribe a los contratos de arrendamiento rústico en los que se dé alguna de las siguientes circunstancias: a) que hayan sido concertados con anterioridad a la entrada en vigor del Código Civil, siempre que el arrendatario traiga causa de una persona que fuera arrendatario en el momento de la publicación de este cuerpo legal; b) que hayan sido celebrados antes de la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, si el arrendatario cultiva personalmente la finca; c) que hayan sido celebrados antes del 1 de agosto de 1942, en los casos en los que la renta no supere los 40 quintales métricos y el locatario sea un cultivador personal.

Se dispone la prórroga de este tipo de contratos hasta el 31 de diciembre de 1997, fecha hasta la cual el colono ostentaría el derecho de acceso a la propiedad sobre las fincas arrendadas²⁶⁰. En el supuesto de que lo ejercitara, tendría el deber de constituirse

²⁵⁹ En este sentido, el contenido el artículo 99 era el siguiente:

“1. En los contratos de arrendamiento anteriores a 1 de agosto de 1942, cuya renta hubiera sido regulada por una cantidad de trigo no superior a cuarenta quintales métricos y en los que la finca venga siendo cultivada personalmente por el arrendatario, éste tendrá derecho a adquirir la propiedad de la misma cuando concurren circunstancias determinadas en los apartados siguientes.

2. Finalizada la prórroga legal que se halle en curso a la entrada en vigor de esta Ley, el arrendador podrá recabar la entrega de la finca para cultivarla personalmente, por sí o por alguno de sus herederos forzosos, notificando fehacientemente al arrendatario su propósito en tal sentido con seis meses de antelación, como mínimo, a la finalización del año agrícola correspondiente y comprometiéndose a llevar a cabo en dicha forma la explotación durante el plazo mínimo de seis años. La acción de recuperación, cuando sea necesaria, deberá entablarse dentro de los tres meses siguientes a la expiración de la prórroga.

3. Si el arrendador no ejercita tal derecho, el arrendatario podrá ejercitar el de adquisición de la propiedad en el plazo de un año a partir de la terminación de la prórroga o, en su caso, desde que recayere resolución judicial declarando la improcedencia de la recuperación o caducase la instancia para hacer ésta efectiva. El arrendatario que ejercite su derecho de adquisición deberá pagar al contado y en metálico al propietario el justo precio de la finca, determinado en vía civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa y tendrá igualmente la obligación de cultivar personalmente durante seis años como mínimo la finca adquirida.

4. El incumplimiento de la obligación de cultivo personal por el arrendador en caso de recuperación de la finca arrendada facultará al arrendatario para ejercitar su derecho de adquisición con indemnización de los daños y perjuicios que hubiere sufrido.

5. Si fuera el arrendatario quien incumpliera su obligación de cultivo personal, el arrendador podrá resolver la transmisión con derecho a indemnización de daños y perjuicios y recuperar la finca libre de arrendatarios u ocupantes.

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

²⁶⁰ Existe una diferencia sustancial en relación con el precio que el arrendatario debería abonar a fin de acceder a la propiedad de las fincas arrendadas respecto a la regulación realizada por el artículo 98.1 de la Ley 83/1980, derogado por la Ley 1/1992. En este sentido, el citado precepto establecía que “en los arrendamientos anteriores al Código Civil el arrendatario que traiga causa de quien lo fuera a la publicación de dicho Cuerpo legal podrá acceder a la propiedad de la finca, pagando al arrendador al contado y en metálico el precio de la misma, determinado en vía civil, conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa”. En cambio, el artículo 2.2. de la Ley

en cultivador personal de las fincas durante un plazo mínimo de seis años. Una vez hubiera finalizado la prórroga, el arrendamiento se prorrogaría nuevamente hasta que el conductor tuviera derecho a la pensión de jubilación o invalidez permanente, siempre y cuando hubiera cumplido los cincuenta y cinco años en el momento de la entrada en vigor de la Ley 1/1992.

Finalmente, en la Disposición adicional segunda se establecía que los arrendatarios que, dentro del plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la Ley, comunicaran a la Administración competente su intención de ejercitar el derecho de acceso a la propiedad, podrían acogerse a las ayudas que el Estado habilitaría para facilitar el ejercicio de dicho derecho, motivo por el cual se dictó el Real Decreto 1147/1992, de 25 de septiembre²⁶¹, que establecía beneficios consistentes en subvenciones directas de capital, bonificaciones en el tipo de interés de los préstamos y préstamos con interés preferencial.

Por otra parte, la Ley 10/1992, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal²⁶², modificó nuevamente lo establecido por la Ley 83/1980, concretamente los artículos relativos a tribunales y procesos judiciales sobre contratos de arrendamientos rústicos.

1.2.10. La Ley 19/1995, de 4 de julio

Como hemos visto, la legislación especial dictada a lo largo del siglo XX establecía una larga duración del contrato e impedía o dificultaba que el propietario del bien arrendado pudiera recuperar su posesión una vez hubiera finalizado el arrendamiento, dado que el carácter imperativo de las normas dejaba un escaso margen de actuación al arbitrio de las partes. Pero la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias²⁶³, derogó a la Ley 49/1981 y contribuyó a la liberalización del arrendamiento

1/1992, dispone que “el arrendatario (...) podrá ejercitar el derecho de acceso a la propiedad de las fincas arrendadas, pagando al arrendador como precio de las mismas la cantidad resultante de la media aritmética entre la valoración catastral y el valor en venta actual de fincas análogas por su clase y situación en el mismo termino municipal o en la comarca (...)”.

²⁶¹ Real Decreto 1147/1992, de 25 de septiembre, por el que se establece una línea especial de ayudas para facilitar a los arrendatarios de fincas rústicas, a los que se refiere la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de arrendamientos rústicos históricos, el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad. *Boletín Oficial del Estado* de 30 de octubre de 1992, nº 261, pp. 36847-36849.

²⁶² Ley 10/1992, de 30 de abril, de medidas urgentes de reforma procesal. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de mayo de 1992, nº 108, pp. 15062-15074.

²⁶³ Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de julio de 1995, nº 159, pp. 20394-20404. Conforme se dispone en su artículo 1, la Ley perseguía los siguientes objetivos:

“a) Estimular la formación de explotaciones agrarias de dimensiones suficientes para asegurar su viabilidad y que constituyan la base permanente de la economía familiar de sus titulares.

rústico, a través de la reducción de la duración del contrato y la supresión de las prórrogas forzosas, si bien estas medidas son consideradas por la doctrina como “tímidas” si las comparamos con las establecidas por la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos²⁶⁴.

En este contexto, la Ley 19/1995 propuso una serie de medidas para aumentar la movilidad en el mercado de la tierra y, de este modo, facilitar el acceso a la propiedad y al arrendamiento, en relación con el cual en la Exposición de Motivos se manifiesta lo siguiente:

“Se pretende superar la rigidez actual del mercado mediante la modificación de los plazos y prórrogas previstos en la normativa vigente. La reducción de la duración mínima de los arrendamientos es más acorde con la frecuencia con que se vienen produciendo los cambios en la agricultura actual y puede permitir un sustancial incremento en la oferta de tierras a arrendar, así como un mercado más ágil y abierto”.

El artículo 28 de esta norma establecía que la duración mínima de los contratos de arrendamiento celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la misma sería de cinco años, de modo que redujo el plazo mínimo de seis años estipulado por la Ley 83/1980. Asimismo, suprimió las prórrogas establecidas en el artículo 25 de la misma respecto a tales contratos, a fin de dinamizar los mercados de tierras. Igualmente, el artículo 29 incentivaba los arriendos de mayor duración, ya que disponía que se concedieran incentivos económicos a los arrendadores en los supuestos en los que el plazo de duración del contrato fuera, al menos, de ocho años y, además, el arrendamiento se destinara a constituir o consolidar explotaciones prioritarias²⁶⁵.

b) Definir las explotaciones agrarias que se consideran destinatarias prioritarias de los apoyos públicos a la agricultura y de los beneficios establecidos por la presente Ley.

c) Favorecer la incorporación de agricultores jóvenes como titulares de las explotaciones prioritarias.

d) Fomentar el asociacionismo agrario como medio para la formación o apoyo de explotaciones agrarias con dimensión suficiente para su viabilidad y estabilidad.

e) Impedir el fraccionamiento excesivo de las fincas rústicas.

f) Incrementar la movilidad en el mercado de la tierra, tanto en propiedad como en arrendamiento.

g) Mejorar la cualificación profesional de los agricultores, especialmente de los jóvenes, para su adaptación a las necesidades de la agricultura moderna.

h) Facilitar el acceso al crédito de los titulares de explotaciones que pretendan modernizar éstas”.

²⁶⁴ Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de noviembre de 2003, nº 284, pp. 42239-42246.

Como indica CAZORLA GONZÁLEZ, el espíritu de esta norma atendía más a las demandas de los mercados internacionales agrarios que a los mercados internos del país. Al respecto, véase CAZORLA GONZÁLEZ, M. J. *El Derecho sucesorio agrario español*. Granada: Ed. Ilustre Colegio Notarial de Granada, Publicaciones de la Academia Granadina del Notariado, 1998, p. 200.

²⁶⁵ A este respecto, véase ORTEGA SÁNCHEZ, F. *Derechos de los Arrendatarios Rústicos y Urbanos en la Gestión Urbanística*. Cizur Menor: Ed. Aranzadi, 2002, p. 69.

La Disposición final primera de esta norma modificó el artículo 15 de la Ley 83/1980 al establecer el concepto de “profesional de la agricultura”, en el que quedarían comprendidas:

- a) Las personas físicas mayores de edad y las que, siendo menores, se hallen emancipadas, siempre que se dediquen o vayan a dedicarse a actividades agrarias y se encarguen directamente y de forma efectiva de la explotación, en la forma establecida por el artículo 2.5, que define al “agricultor profesional” del siguiente modo:

“La persona física que, siendo titular de una explotación agraria, al menos el 50 por 100 de su renta total la obtenga de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria no sea inferior al 25 por 100 de su renta total y el volumen de empleo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea igual o superior a la mitad de una Unidad de Trabajo Agrario. A estos efectos se considerarán actividades complementarias la participación y presencia del titular, como consecuencia de elección pública, en instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre que éstos se hallen vinculados al sector agrario, las de transformación de los productos de su explotación y las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, al igual que las turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación”.

- b) Las sociedades cooperativas agrarias de explotación comunitaria de la tierra o de trabajo asociado dentro de la actividad agraria.
- c) Las sociedades agrarias de transformación u otras sociedades civiles, laborales o mercantiles. En caso de que sean anónimas, sus acciones deberán ser nominativas y tener por objeto exclusivo el ejercicio de la actividad agraria.
- d) Las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que se encuentren facultados para explotar o subarrendar fincas rústicas.

La Disposición final primera también modificó el artículo 121.5 de la Ley 83/1980, para disponer que el ámbito de las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos quedaría determinado por las Comunidades Autónomas. En este orden de cosas, debemos tener en cuenta que dichas Juntas Arbitrales tenían las competencias establecidas en el propio artículo 121 de la Ley 83/1980.

Por otra parte, la Ley 19/1995 derogó los artículos 11, 12, 43 a 48 y 270 a 279 del Decreto 118/1973, por el que se aprobó la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario²⁶⁶, así como la Ley 49/1981, de 24 de diciembre, del Estatuto de la Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes²⁶⁷, por considerar que, a pesar de que sus objetivos eran válidos, los instrumentos previstos para lograrlos no habían resultado adecuados y, especialmente, por haber quedado obsoleta en comparación con la normativa comunitaria²⁶⁸.

La Ley 19/1995 fue desarrollada mediante la Orden del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, de 13 de diciembre de 1995²⁶⁹, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil²⁷⁰, y numerosos Reales Decretos, a saber: Real Decreto 204/1996, de 9 de febrero²⁷¹, 660/1996, de 19 de abril²⁷², 2484/1996, de 5 de diciembre²⁷³, 1153/1997, de 11 de julio²⁷⁴, 1055/1995, de 23 de junio²⁷⁵, 758/1996, de 5 de mayo²⁷⁶, 839/1996, de 10 de mayo²⁷⁷, y 1538/1996, de 21 de junio²⁷⁸.

²⁶⁶ Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de reforma y desarrollo agrario. *Boletín Oficial del Estado* de 3 de febrero de 1973, nº 30, pp. 1990-2026.

Como apunta LUNA SERRANO, este texto legal refundió y modificó disposiciones anteriores y sistematizó el régimen de la propiedad agraria. Al respecto, véase LUNA SERRANO “La propiedad rústica”. En LACRUZ BERDEJO, J. L., LUNA SERRANO, A., y MENDOZA OLIVAN, V. *Elementos de Derecho civil*. Tomo III (Derechos reales), Vol. I, 2ª parte (Posesión y propiedad). 2ª edición. Barcelona: Ed. José María Bosch Editor, 1988, p. 146.

²⁶⁷ Ley 49/1981, de 24 de diciembre, del Estatuto de la explotación familiar agraria y de los agricultores jóvenes. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de enero de 1982, nº 9, p. 539.

²⁶⁸ La Exposición de Motivos de la Ley 19/1995 dice expresamente:

“(…) Cabe mencionar la Ley 49/1981, de 24 de diciembre, del Estatuto de la Explotación Familiar y de los Agricultores Jóvenes. Si bien los objetivos de la citada Ley siguen siendo válidos, en gran medida, los instrumentos aplicados en su consecución no se han mostrado eficaces. Por otra parte, la integración de España en la Unión Europea y la consiguiente adaptación de la normativa comunitaria, ha dejado obsoleta la regulación que en dicha Ley se hace en materia de modernización de explotaciones e incorporación de agricultores jóvenes. Por todo lo anterior, se deroga esta Ley, sin perjuicio de rescatar los principios, conceptos y consideraciones específicas que se han estimado útiles en la actualidad, precisando y ampliando su ámbito de aplicación”.

²⁶⁹ Orden de 13 de diciembre de 1995, por la que se desarrolla el apartado 1 del artículo 16 y la Disposición final sexta de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. *Boletín Oficial del Estado* de 19 de diciembre de 1995, nº 302, pp. 36252-36255.

²⁷⁰ Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil. *Boletín Oficial del Estado* de 8 de enero de 2000, nº 7, pp. 575-728.

²⁷¹ Real Decreto 204/1996, de 9 de febrero, sobre Mejoras estructurales y modernización de las explotaciones agrarias. *Boletín Oficial del Estado* de 10 de febrero de 1996, nº 36, pp. 4775-4794.

²⁷² Real Decreto 660/1996, de 19 de abril, por el que se regulan los beneficios fiscales en el impuesto sobre la renta de las personas físicas a la transmisión de fincas rústicas y explotaciones agrarias. *Boletín Oficial del Estado* de 26 de abril de 1996, nº 101, pp. 14950-14951.

²⁷³ Real Decreto 2484/1996, de 5 de diciembre, por el que se reducen los derechos notariales y honorarios de los registradores de la propiedad en aplicación de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. *Boletín Oficial del Estado* de 21 de enero de 1997, nº 18, pp. 1997-1998.

²⁷⁴ Real Decreto 1153/1997, de 11 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 204/1996, de 9 de febrero, sobre mejoras estructurales y modernización de las explotaciones agrarias. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de agosto de 1997, nº 183, pp. 23614-23617.

Finalmente, se aprobó la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos²⁷⁹, modificada mediante Ley 26/2005²⁸⁰.

1.3. El arrendamiento rústico en el contexto de la regulación vigente en las legislaciones autonómicas

1.3.1. La legislación vasca

La Ley 3/1992, de 1 de julio, del Derecho Civil Foral del País Vasco²⁸¹, en su artículo 126, simplemente establece un derecho de adquisición preferente sobre la finca arrendada para el locatario cuyo contrato lleve en vigor más de cuarenta años²⁸².

No obstante, el artículo 13 de la Propuesta de Ley Civil Vasca de 2012²⁸³ predica para la Comunidad Autónoma una regulación del contrato de arrendamiento rústico basada en distintas tradiciones vascas. Su contenido es el siguiente:

“El contrato de arrendamiento rústico posee en la tradición vasca características especiales en cuanto a la estabilidad del arriendo, la transmisibilidad del derecho del

²⁷⁵ Real Decreto 1055/1995, de 23 de junio, por el que se modifica parcialmente la estructura orgánica básica del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de julio de 1995, nº 158, pp. 20272-20279.

²⁷⁶ Real Decreto 758/1996, de 5 de mayo, de reestructuración de departamentos ministeriales. *Boletín Oficial del Estado* de 6 de mayo de 1996, nº 110, pp. 15707-15708.

²⁷⁷ Real Decreto 839/1996, de 10 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica básica de los Ministerios de Asuntos Exteriores, de Justicia, de Defensa, de Fomento, de Educación y Cultura, de Trabajo y Asuntos Sociales, de Industria y Energía, de Agricultura, Pesca y Alimentación, de Administraciones Públicas, de Sanidad y Consumo y de Medio Ambiente. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de mayo de 1996, nº 115, pp. 16559-16564.

²⁷⁸ Real Decreto 1538/1996, de 21 de junio, por el que se precisan las competencias del Ministerio de Medio Ambiente en materia de conservación de la naturaleza y parques nacionales. *Boletín Oficial del Estado* de 25 de junio de 1996, nº 153, p. 20508.

²⁷⁹ Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de noviembre de 2003, nº 284, pp. 42239-42246.

La LAR 2003 y las modificaciones efectuadas en el año 2005 se analizan en el epígrafe “El arrendamiento rústico en el contexto de la regulación vigente en el Derecho español: la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, y su modificación mediante la Ley 26/2005, de 30 de noviembre”.

²⁸⁰ Ley 26/2005, de 30 de noviembre, que modifica la Ley 49/2003 de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de diciembre de 2005, nº 287, pp. 39414-39418.

²⁸¹ Ley 3/1992, de 1 de julio, del Derecho civil foral del País Vasco. *Boletín Oficial del País Vasco* de 7 de agosto de 1992, nº 153, pp. 6989-7077.

²⁸² En concreto, el artículo 126 dispone lo siguiente:

“El arrendatario cuyo contrato de arrendamiento tenga más de cuarenta años de vigencia, incluido el tiempo en que poseyeron la finca los parientes de quienes traiga causa, tendrá el derecho de preferente adquisición de la finca arrendada, en los términos que se regulan en el presente Título.

Este derecho del arrendatario será preferente al de los parientes colaterales, y ningún tronquero tendrá derecho preferente cuando la finca se le transmita en virtud del derecho de acceso a la propiedad”.

²⁸³ Puede verse en ACADEMIA VASCA DE DERECHO E ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DEL SEÑORÍO DE BIZKAIA. *Propuesta de Ley Civil Vasca*. Bilbao: Ed. Academia Vasca de Derecho – Ilustre Colegio de Abogados del Señorío de Bizkaia, 2012, pp. 19-54.

arrendatario y otros aspectos que, al margen de las disposiciones de esta Ley, justifican que sea regulado en una ley especial”.

Asimismo, el artículo 12 de dicha Propuesta define el caserío y los diferentes elementos que hoy en día los integran:

“El caserío es una explotación agrícola o ganadera familiar constituida por una casa de labor, con diversos elementos muebles, semovientes, derechos de explotación, maquinaria, instalaciones y una o varias heredades, tierras o montes. Estas tierras o heredades pueden o no estar contiguos a la casa de labor y reciben la denominación del pertenecidos del caserío”.

En este contexto, resulta sumamente relevante sacar a la luz la Costumbre por la que, en el pasado, quedaba regulado el contrato de arrendamiento rústico, con la finalidad última de dictar una Ley especial que, en el ámbito del País Vasco, regule esta institución, dado que con anterioridad a la Codificación existía un Derecho foral vasco en el que el contrato de arrendamiento rústico se inspiraba en unos principios y tenía unos contenidos de idéntica naturaleza en los tres territorios históricos²⁸⁴. CABALLERO LOZANO se manifiesta en la misma línea:

“Dada la amplia interpretación sostenida por el Tribunal Constitucional respecto de los términos conservación, modificación y desarrollo del Derecho civil foral o especial (...), en el sentido de admitir la positivación de costumbres, sería fácil ir formando paulatinamente un Derecho arrendaticio propio en cada Autonomía, pues si hay un ámbito abonado para la Costumbre es el rural, donde más que en ningún sitio rige la Costumbre del lugar”²⁸⁵.

1.3.2. La legislación gallega

En Galicia existe una legislación especial reguladora de los contratos de arrendamiento rústico y de aparcería desde que se aprobara la Ley 3/1993, de 16 de abril, de Aparcerías y Arrendamientos Rústicos Históricos²⁸⁶. Posteriormente, el contrato de arrendamiento rústico quedó regulado en el Título V de la Ley 4/1995, de 24 de mayo²⁸⁷, y, en la actualidad, se regula en los artículos 99 a 126, que componen el Capítulo I del Título VII de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de

²⁸⁴ Estos extremos quedan acreditados en los capítulos posteriores.

²⁸⁵ AA.VV. “Capítulo I: Disposiciones Generales”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* op. cit., p. 59.

²⁸⁶ Ley 3/1993, de 16 de abril, de aparcerías y arrendamientos rústicos históricos de Galicia. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de mayo de 1993, nº 112, pp. 13896-13897.

²⁸⁷ Ley 4/1995, de 24 de mayo, de Derecho civil de Galicia. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de junio de 1995, nº 152, pp. 19241-19256.

Galicia²⁸⁸. Además, esta ley reglamenta el contrato de aparcería como contrato autónomo, en el Capítulo II del mismo título, en concreto, en los artículos 127 a 146. Esta legislación ha permitido que ambos contratos se adapten a las necesidades propias de las tierras gallegas. En esta línea, sostiene BELLO JANEIRO:

“En materia de arrendamientos rústicos (...), la legislación en Galicia se hace más flexible y adaptada a las peculiaridades de Galicia y a la estructura minifundista de las tierras, pues se parte del más pleno respeto al principio de autonomía de la voluntad de las partes en cuanto a la renta, sin previsiones correctoras, y también respecto de la duración, en que no se contempla la posibilidad de la existencia de prórrogas legales”²⁸⁹.

El ámbito de aplicación territorial de la Ley 2/2006 queda determinado por el artículo 3, en virtud del cual la norma rige en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, salvo en los casos en los que, de acuerdo con el derecho interregional o internacional privado, deba ser aplicada una normativa distinta. En relación con el ámbito de aplicación subjetivo, el artículo 4 dispone que la Ley resultará aplicable a aquellas personas que tengan vecindad civil gallega. Y, en cuanto al ámbito de aplicación objetivo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 100, el objeto del contrato de arrendamiento rústico queda constituido por uso y aprovechamiento de fincas rústicas y de los elementos a ellas vinculados en su destino forestal, pecuario o agrícola.

Por otro lado, el artículo 99 dispone:

“Los arrendamientos de fincas rústicas se regirán por los pactos libremente establecidos entre las partes, por las normas de este capítulo, así como por los usos y costumbres que les sean de aplicación. En su defecto, los arrendamientos de fincas rústicas se regirán por las normas del Código Civil”.

De este modo, la prelación de fuentes en el derecho arrendaticio gallego es la siguiente: en primer lugar, rigen los acuerdos adoptados por las partes; en segundo lugar, la Ley 2/2006; en tercer lugar, los usos y costumbres; y, en su defecto, el Código Civil. No obstante, la propia Ley contiene determinadas excepciones a esta norma general. Por una parte, existen supuestos en los que la Costumbre prevalece sobre la propia Ley. En este sentido, el artículo 100.3 establece:

²⁸⁸ Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho civil de Galicia. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de agosto de 2006, nº 191, pp. 30073-30100.

Sobre las labores desarrolladas por la Comisión de expertos para la reforma y actualización de esta Ley, puede verse REBOLLEDO VARELA, Á. “La iniciativa legislativa en el Derecho Civil de Galicia”. *Jado*, mayo 2011, nº 21, pp. 86-87.

²⁸⁹ BELLO JANEIRO, D. *Los contratos en la Ley de Derecho Civil de Galicia*. Madrid: Ed. Reus, 2008, p. 107.

“Los aprovechamientos secundarios de la finca pertenecerán al arrendatario, salvo pacto o costumbre en contrario”.

En los mismos términos, el artículo 101.2 dispone:

“En defecto de pacto o costumbre, la renta se abonará en metálico, por años vencidos y en el domicilio del arrendador”.

Por otra parte, se establecen casos en los que la Ley se aplicará con preferencia a los acuerdos celebrados por las partes; se trata de normas de carácter imperativo que pretenden proteger la posición jurídica del arrendatario.

La primera de ellas se encuentra contemplada en el artículo 106, que establece la obligación del arrendador de efectuar las obras y reparaciones necesarias, el derecho del arrendatario a reintegrarse en el desembolso que hubiera efectuado para realizar obras y reparaciones necesarias de carácter urgente y su obligación de ejecutar las reparaciones ordinarias derivadas del uso ordinario de la finca.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 109 y 111, la subrogación supone la excepción a una de las causas de extinción del contrato: la muerte o imposibilidad física del conductor para continuar en el arrendamiento. En concreto, ostentan el derecho a subrogarse en la posición jurídica del arrendatario su cónyuge no separado o la persona que conviva con él –siempre que se hallen unidos por una relación asimilable a la conyugal–, y, en su defecto, el familiar que conviva con el arrendatario y le ayude a explotar la finca arrendada. En este contexto, en virtud del contenido del artículo 114, en caso de enajenación de la finca arrendada, el adquirente se subrogará en las obligaciones del locador, de modo que la enajenación del bien no supondrá la extinción del arriendo.

Finalmente, según se establece en el artículo 116, los únicos derechos de adquisición que prevalecen sobre los derechos de tanteo y retracto del arrendatario son el retracto de colindantes y el retracto de coherederos y comuneros.

Fuera de estas salvedades, el resto de normas tiene carácter dispositivo y, en consecuencia, por lo que respecta a sus contenidos, rige el principio general de primacía de la autonomía de la voluntad de las partes. Partiendo de esta premisa, en los siguientes apartados analizaremos brevemente la regulación de los aspectos más significativos del contrato efectuada por la Ley 2/2006.

1.3.2.1. El bien arrendado

De conformidad con el artículo 100 de la Ley 2/2006, puede ser objeto del contrato el uso y aprovechamiento de una o varias fincas rústicas y de los elementos vinculados a ellas con destino agrícola, pecuario o forestal.

Por su parte, los artículos 119 a 126 establecen un régimen jurídico especial aplicable al arrendamiento del lugar acasado, definido en el propio artículo 119:

“Se entiende por lugar acasado el conjunto formado por la casa de labor, edificaciones, dependencias y fincas, aunque no sean colindantes, así como toda clase de ganado, maquinaria, aperos de labranza e instalaciones que constituyan una unidad orgánica de explotación agropecuaria, forestal o mixta”.

El lugar acasado –también denominado “casal”– es una institución propia del Derecho histórico de Galicia, que BELLO JANEIRO define del siguiente modo:

“Unidad orgánica de explotación agropecuaria y forestal, instrumentalizada sobre una unidad de bienes, cuyas notas esenciales son la existencia de una casa de labor a la que se encuentra subordinada la explotación, y que es conocida como «casa petrucial», y la interdependencia entre todas las fincas que integran el patrimonio”²⁹⁰.

1.3.2.2. La renta

Según dispone el artículo 101, la renta será la acordada por las partes, las cuales, a su vez, podrán pactar un sistema a través del cual se proceda a su actualización.

El arrendatario deberá satisfacer la renta en el modo, tiempo y lugar convenidos y nada obsta para que consista en la realización de una serie de mejoras sobre la finca. En defecto de pacto, se entenderá que la renta consiste en una cantidad dineraria a abonar por años vencidos en el domicilio del arrendador.

1.3.2.3. La forma del contrato

A pesar de que, de acuerdo con el artículo 102, el contrato surte efectos con independencia de su forma, ambas partes tienen derecho a compelerse mutuamente a formalizar el contrato en documento público o privado, sin que exista referencia alguna a quién debe abonar los costes derivados de la formalización.

²⁹⁰ BELLO JANEIRO, D. *Los contratos en la Ley... op. cit.*, p. 161.

1.3.1.4. La duración del contrato

El artículo 103 dispone que el contrato tendrá la duración convenida por las partes; en caso de inexistencia de pacto al respecto, el contrato se entenderá celebrado por dos años agrícolas, que resultará prorrogado si así lo estipulan las partes expresamente.

A continuación, el artículo 104 regula la tácita reconducción del contrato, la cual tendrá lugar si ninguna de las partes notifica a la otra su voluntad de que el arriendo finalice con, al menos, seis meses de antelación a la fecha de terminación del contrato o de sus prórrogas. Si se produjera este supuesto de hecho, el contrato sería tácitamente reconducido por tiempo de dos años.

Transcurrido el plazo de duración previsto por las partes –o, en su defecto, el establecido legalmente– y, en su caso, las prórrogas y la tácita reconducción, el contrato quedará extinguido. Esta causa de conclusión del arriendo se encuentra prevista en el artículo 109, junto con otras dos: la pérdida o expropiación de la finca y la muerte o imposibilidad física del arrendatario.

El arrendamiento de un lugar acasado presenta la peculiaridad de que, de conformidad con el artículo 120, deberá tener una duración mínima de cinco años, si bien, tal y como se desprende del artículo 125, el colono ostenta el derecho a desistir del contrato siempre y cuando notifique su intención al arrendador con más de seis meses de antelación a la terminación del año agrícola.

1.3.2.5. El subarriendo, la cesión del arrendamiento y la enajenación de los bienes

El artículo 105 exige que medie el consentimiento expreso del locador para que el colono pueda ceder el arrendamiento o subarrendar, en todo o en parte, la finca arrendada.

Asimismo, el artículo 121 determina que, en caso de enajenación de un lugar acasado, el adquirente quedará subrogado en las obligaciones del arrendador, de modo que la enajenación no será causa de extinción del arriendo.

1.3.2.6. Obras, reparaciones y mejoras

El artículo 106 fija el deber del locador de ejecutar las obras y reparaciones que resulten necesarias para mantener los bienes en buen estado y la obligación del arrendatario de ejecutar las reparaciones ordinarias derivadas del uso de la finca.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 107, tanto el arrendador como el arrendatario pueden llevar a cabo mejoras útiles en la finca arrendada, salvo

que, tras cumplir con su deber de comunicar el propósito de ejecutarlas a la contraparte, esta muestre expresamente su disconformidad.

Si el arrendatario efectúa una mejora útil sin oposición expresa del arrendador, el desembolso será compensado de acuerdo con lo convenido por las partes. En defecto de pacto, la compensación consistirá en una de las siguientes opciones: a) el arrendador abonará al locatario el valor que tenga la mejora a la fecha de terminación del contrato; b) el arrendatario retirará la mejora, si bien esta posibilidad únicamente cabe en aquellos supuestos en los que la retirada de la mejora no implique un deterioro en la finca.

1.3.3. La legislación catalana

La Ley 2/2005²⁹¹ regula los contratos de integración y deroga la Ley 24/1984²⁹², que también lo hacía. Este tipo contractual queda definido en su artículo 1, que dispone:

“Se entiende por integración el sistema de gestión de la explotación ganadera destinado a obtener productos pecuarios en colaboración entre dos partes, una de las cuales, llamada integrador, proporciona los animales y los medios de producción y los servicios que se pacten en el contrato correspondiente, y la otra, llamada integrado, aporta las instalaciones y los demás bienes y servicios necesarios y se compromete al cuidado y mantenimiento del ganado”.

La Ley 29/2002, referente a la primera Ley del Código Civil de Cataluña²⁹³, en su artículo 3.f) establece que el Código se compone de seis libros y que en el sexto se regularán las obligaciones y contratos, si bien el mismo aún no ha sido aprobado.

Especial mención merece la Ley 1/2008, sobre Contratos de Cultivo²⁹⁴, que constituye un instrumento primordial de la política agraria en Cataluña. La Disposición final primera indica que sus preceptos sustituirán a los artículos 337 a 339 de la de la Compilación de Derecho Civil, aprobada por Decreto Legislativo 1/1984²⁹⁵, los cuales contenían unas especialidades relativas al contrato de arrendamiento y al de aparcería.

²⁹¹ Ley 2/2005, de 4 de abril, sobre contratos de integración. *Boletín Oficial del Estado* de 29 de abril de 2005, nº 102, pp. 14615-14618.

²⁹² Ley 24/1984, de 28 de noviembre, sobre contratos de integración. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de enero de 1985, nº 14, pp. 1286-1287.

²⁹³ Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera Ley del Código Civil de Cataluña. *Boletín Oficial del Estado* de 6 de febrero de 2003, nº 32, pp. 4912-4918.

²⁹⁴ Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de abril de 2008, nº 84, pp. 18929-18936.

²⁹⁵ Decreto Legislativo 1/1984, de 19 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Compilación de Derecho civil de Cataluña. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de julio de 1984, nº 456, pp. 2205-2239.

La Ley 1/2008 resulta de aplicación a los contratos de cultivo, entre los que se encuentran el arrendamiento rústico, regulado en el Capítulo II, y la aparcería, regulada en el Capítulo III, en el que también reglamenta la masovería, como contrato de cultivo especial en el que se combinan distintos elementos de la aparcería y del arrendamiento rústico²⁹⁶. El Capítulo IV contiene la normativa aplicable al arrendamiento con finalidad de conservar el patrimonio natural y al arrendamiento de pastos.

El Capítulo I, compuesto por los artículos 1 a 10, contiene las disposiciones generales aplicables a estos contratos y a todos aquellos mediante los que se ceda onerosamente el aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal de una finca rústica²⁹⁷.

Como establece el artículo 8, los contratos de cultivo se rigen, en primer lugar, por las disposiciones imperativas de la Ley, en segundo lugar por los pactos efectuados por las partes, en tercer lugar por los usos y costumbres de la comarca y, finalmente, por las normas dispositivas de la Ley.

A continuación, nos centraremos en los aspectos más relevantes del contrato de arrendamiento rústico regulados por esta norma.

1.3.3.1. El bien arrendado

El bien arrendado puede ser una finca rústica o una explotación agraria, siempre su aprovechamiento principal sea agrícola, pecuario o forestal.

Sobre las diversas normas derogatorias de diversos artículos de la Compilación trata JOU MIRABENT, L. "Derechos históricos, Compilación y Código Civil: una misma legitimidad". *Jado*, mayo 2011, nº 21, pp. 140-147.

²⁹⁶ En esta línea se expresa PULA PUIG BLANES, F. de, y SOSPEDRA NAVAS, F. J. (coord.) *et. al. Comentarios al Código Civil de Cataluña*. Tomo II. Cizur Menor: Ed. Cizur Menor, 2011, p. 1197.

El artículo 39 de esta norma establece lo siguiente:

"1. El cultivador o cultivadora tiene la condición de masovero o masovera cuando habita en el mas que hay en la finca como obligación derivada del contrato.

2. El masovero o masovera no debe pagar ninguna contraprestación por el uso del mas, pero esta sigue la suerte del contrato.

3. El masovero o masovera está obligado a explotar y cultivar la finca o explotación agraria según uso y costumbre de buen payés y llevar a cabo las demás actividades que le haya encomendado el propietario o propietaria, de acuerdo con la naturaleza del contrato.

4. La masovería se rige por lo que libremente hayan convenido las partes y, en defecto de pacto, por los usos y costumbres de la comarca".

²⁹⁷ No obstante, el artículo 4 excluye del ámbito de aplicación de la Ley determinados contratos relativos a fincas rústicas. Su contenido es el siguiente:

"No son objeto de la presente Ley los contratos relativos a fincas rústicas en los siguientes casos:

- a) Si el cultivo para el cual se cede la finca es de duración inferior al año agrícola.
- b) Si la finalidad es una prestación de servicios al propietario o propietaria, como por ejemplo la preparación de la tierra para la siembra o plantación.
- c) Si se cede solamente el derecho a abonar con deyecciones ganaderas.
- d) Si se ceden solamente aprovechamientos relativos a la caza.
- e) Si se cede una explotación ganadera de carácter intensivo, sin tierras de cultivo.

1.3.3.2. La renta

La renta viene regulada en los artículos 13 a 16. Será la convenida por las partes, que también podrán acordar un sistema de actualización, y consistirá en una cantidad de dinero, de frutos o en la realización de mejoras sobre la finca.

El arrendatario deberá satisfacer la renta en el momento y lugar convenidos; en defecto de pacto al respecto, el pago se efectuará de conformidad con lo establecido por la Costumbre de la comarca y, en caso de inexistencia, se abonará por anualidades vencidas en el domicilio del arrendador.

1.3.3.3. La forma del contrato

El artículo 7 establece que los contratos de cultivo, entre los que se encuentra el arriendo rústico, deben formalizarse por escrito, en documento público o privado. En este sentido, las partes pueden compelerse mutuamente a la elevación del contrato a escritura pública, debiendo abonar los gastos que ello conlleve quien formule la petición.

De la lectura del precepto y de la Exposición de Motivos, en la que se indica que “en materia de forma, se establece la obligatoriedad de formalizar los contratos por escrito y el derecho de cada parte a exigir de la otra la documentación en escritura pública del contrato”, parece deducirse que la exigencia de forma escrita lo es *ad solemnitatem*. Pero, teniendo en cuenta que cuando tal ha sido la voluntad del legislador catalán lo ha hecho de forma más explícita, detallando las consecuencias que tendrían lugar en caso de incumplimiento de esta obligación, y que los contratos de cultivo se inspiran en el principio de autonomía de la voluntad, podría tratarse de un requisito *ad probationem*²⁹⁸.

f) Si la cesión del uso de la finca no tiene la finalidad de destinarla a una actividad agrícola, ganadera o forestal, salvo lo establecido en el artículo 40”.

²⁹⁸ La misma opinión expresa PULA PUIG BLANES, F. de, y SOSPEDRA NAVAS, F. J. (coord.) *et. al. Comentarios al Código Civil de Cataluña... op. cit.*, pp. 1155-1156.

En este contexto, el artículo 4 de la ya citada Ley 2/2005, de Contratos de Integración, establece la nulidad de pleno derecho de los contratos celebrados verbalmente:

“1. El contrato de integración debe formalizarse por escrito según el modelo homologado por resolución del consejero o consejera del departamento competente en materia de ganadería. Este contrato debe ponerse a disposición de los servicios de dicho departamento cuando se requiera a cualquiera de las partes.

2. La duración mínima del contrato de integración debe coincidir con la duración del ciclo productivo correspondiente.

3. Los contratos verbales son nulos de pleno derecho”.

1.3.3.4. La duración del contrato

El contrato tendrá la duración estipulada por los contratantes, siempre que respeten la norma imperativa prevista en el artículo 17, consistente en que el plazo sea de, al menos, siete años.

El artículo 18 regula la tácita reconducción del contrato, que tendrá lugar si ninguna de las partes notifica a la otra su voluntad de que el arriendo finalice con, al menos, un año de antelación a su vencimiento. En este supuesto, el contrato sería tácitamente reconducido por tiempo de cinco años, salvo que las partes hubieran acordado una prórroga superior. No obstante, el desistimiento unilateral del arrendatario es causa de terminación del arriendo, siempre y cuando lo realice de conformidad con lo dispuesto por el artículo 19, esto es, deberá notificar su voluntad al arrendador con una anticipación mínima de seis meses y continuar en el cultivo de la finca hasta la finalización del año agrícola.

1.3.3.5. El subarriendo, la cesión del arrendamiento y la enajenación de los bienes

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 32, el arrendatario únicamente puede subarrendar los bienes o ceder el arriendo si cuenta con el consentimiento expreso del arrendador, si bien se exceptúa de este requisito a las Administraciones Públicas que actúen como locatarias.

Por otra parte, el artículo 33 establece que el colono tiene un derecho de adquisición preferente sobre los bienes arrendados en caso de compraventa, permuta, dación en pago, donación *inter vivos* o aportación a sociedad, el cual tiene prioridad incluso respecto a los derechos que puedan corresponder a los propietarios de fincas colindantes.

1.3.3.6. Obras, reparaciones y mejoras

El artículo 20 establece que los gastos ordinarios de conservación y reparación derivados de la actividad de cultivo corresponden al arrendatario. En cambio, de acuerdo con lo enunciado por el artículo 21, los gastos extraordinarios de conservación y reparación derivados de la obligación de mantener los bienes en buen estado son a cargo del arrendador.

Por lo que respecta a las mejoras, el artículo 22 afirma que cada uno de los contratantes debe efectuar aquellas que le sean impuestas por la Ley, por resolución judicial o administrativa firme o por acuerdo de una comunidad de regantes. Si las

impuestas al locador implican un incremento importante en el rendimiento de la finca, tendrá derecho a percibir una renta mayor. En cuanto a las mejoras obligatorias a cargo del colono, si subsisten al final del contrato, tendrá derecho a que el locador le abone el coste del material empleado en su ejecución.

El artículo 23 regula el régimen de las mejoras voluntarias a efectuar por el arrendatario, para lo cual deberá notificar fehacientemente al arrendador su voluntad de ejecutarlas. Si este no se opone a su realización en el plazo de quince días, a contar desde la recepción de la notificación, las obras se entienden autorizadas.

1.3.4. Otras legislaciones autonómicas

En la Comunidad Valenciana, la Ley 6/1986, de Arrendamientos Históricos Valencianos²⁹⁹, regula los arrendamientos rústicos constituidos desde tiempo inmemorial y regidos por la Costumbre. Durante el siglo XVIII, se adaptaron al Derecho castellano unas instituciones que venían siendo reguladas, desde cinco siglos antes, por un régimen foral³⁰⁰; sin embargo, quedaron vestigios del mismo, que posibilitaron que la Comunidad Valenciana legislara sobre arrendamientos rústicos, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 149.1.8 de la Constitución³⁰¹.

En Navarra, la Compilación de 1973³⁰² se autodefine como “historicista”, si bien al tipificar legalmente el régimen histórico lo modificó profundamente³⁰³. Sus leyes 588 a 596 regulan el arrendamiento de cosas, pero no existe una norma específica sobre arrendamientos rústicos.

Por otra parte, el artículo 599 del Código de Derecho Foral de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2011³⁰⁴, contiene normas supletorias para los contratos de

²⁹⁹ Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de arrendamientos históricos valencianos. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de enero de 1987, nº 14, pp. 1192-1193.

³⁰⁰ Al respecto, véase VERDERA SERVER, R. “¿Hacia dónde va el Derecho civil valenciano?”. En SERRANO GÁZQUEZ, L. (coord.) *et. al. ¿Hacia dónde van los Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos*. Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, pp. 283-285.

³⁰¹ Vid. RÚA MORENO, J. L. DE LA. *Arrendamientos Históricos Valencianos. Doctrina Jurisprudencial de la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana*. Valencia: Ed. Tirant lo Blanch, 2002, pp. 17-18.

³⁰² Ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho civil foral de Navarra. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de marzo de 1973, nº 57, pp. 4537-4547.

³⁰³ En este sentido se expresa ÁLVAREZ CAPAROCHIPI, J. A. “Derecho civil foral de Navarra”. En SERRANO GÁZQUEZ, L. (coord.) *et. al. ¿Hacia dónde van los Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos*. Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, p. 229.

³⁰⁴ Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de “Código de Derecho Foral de Aragón”, el texto refundido de las leyes civiles aragonesas. *Boletín Oficial del Estado* de 29 de marzo de 2011, nº 67, pp. 6490-6616.

ganadería. A estos contratos se refería también el Título IV de la hoy derogada Ley 8/2010, de Derecho Civil Patrimonial³⁰⁵.

En las Islas Baleares, la Compilación de Derecho Civil de 1961³⁰⁶ regulaba la sociedad rural, que podría englobarse en el contrato de aparcería³⁰⁷. Esta figura queda reglamentada también en la Compilación de 1990³⁰⁸, mediante la cual se reformó el texto vigente hasta el momento, si bien la reforma fue más extensa que intensa³⁰⁹. De este modo, en su artículo 64, reconoce para Menorca la sociedad rural, y en el artículo 86 se refiere a la explotación a “majoral” en Ibiza y Formentera, que consiste en un convenio agrícola parciario en el que las partes son el propietario y el cultivador³¹⁰.

³⁰⁵ Ley 8/2010, de 2 de diciembre, de Derecho civil patrimonial. *Boletín Oficial de Aragón* de 24 de enero de 2011, nº 20, pp. 7267-7283.

Sobre esta norma trata MARTÍNEZ MARTÍNEZ, M. “Iniciativas legislativas en los Derechos civiles territoriales. Aragón”. *Jado*, mayo 2011, nº 21, pp. 119-120.

³⁰⁶ Ley 5/1961, de 19 de abril, por la que se aprueba la Compilación de Derecho civil especial de las Islas Baleares. *Boletín Oficial del Estado* de 21 de abril de 1961, nº 95, pp. 6056-6061.

³⁰⁷ Vid. AA.VV. “Capítulo I: Disposiciones Generales”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos... op. cit.*, p. 59.

³⁰⁸ Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprobó el texto refundido de la Compilación de Derecho civil de las Islas Baleares. *Boletín Oficial de las Islas Baleares* de 2 de octubre de 1990, nº 120, p. 6097-6103.

Para ampliar la información relativa a la Compilación de Derecho Civil de las Islas Baleares puede verse FERRER VANRELL, M. P. *La aplicación del Derecho como elemento reforzador de la soberanía (Estudio histórico del derecho supletorio en Mallorca)*. Palma: Ed. Edicions UIB, 2001, pp. 158-163.

³⁰⁹ Así lo indica TORRES LANA, J. A. “¿Hacia dónde va el Derecho civil de las Islas Baleares?”. En SERRANO GÁZQUEZ, L. (coord.) *et. al. ¿Hacia dónde van los Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos*. Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, pp. 101-102.

³¹⁰ Al respecto, puede verse FERNÁNDEZ DOMINGO, J. I. *Curso De Derecho civil foral*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2005, p. 121.

2. LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN ARABA/ÁLAVA, BIZKAIA Y GIPUZKOA (SIGLOS XVI-XIX)

2.1. Las partes contratantes

El arrendamiento rústico es un contrato bilateral en el que intervienen necesariamente el arrendador, que es la persona que transmite el goce, el uso y el disfrute del bien arrendado, y el arrendatario, que es quien lo adquiere a cambio del pago de una renta.

2.1.1. El arrendador

Del contenido de los documentos analizados se desprende que, generalmente, la parte arrendadora estaba conformada por una persona física de género masculino, mayor de edad y con capacidad de obrar plena, que actuaba en su propio nombre y residía en el territorio histórico en el que radicaba el bien arrendado, sobre el cual ostentaba un derecho de propiedad¹.

2.1.1.1. La capacidad de obrar y la presencia del representante

Nada obstaba para que una persona que no hubiera alcanzado la mayoría de edad o que estuviera incapacitada procediera a arrendar los bienes que le pertenecían², si bien debía actuar siempre representado por una persona con capacidad de obrar plena.

Pero la presencia del representante no se limitaba a los casos en los que el arrendador carecía de plena capacidad de obrar, sino que su actuación era mucho más frecuente³. En este sentido, la mayor parte de las ocasiones actuaba en nombre de una

¹ Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/967, f. 198 rº - 200 vº (1563, Gipuzkoa); AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); ATHA F.E. Bustamante Caja 66 Nº 33 (1656, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AHPAL JUS 20480 (1716, Araba/Álava); AHFB JCR 1728/001 (1742, Bizkaia); AHPAL JUS 23087 (1782, Araba/Álava); AHFB JCR 0947/013 (1818, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 5200 (1838, Gipuzkoa); AHPAL PRO 13236, f. 717 rº - 718 vº (1848, Araba/Álava).

² En el 7,29% de los casos en los que el arrendador es una persona física, se trata de un arrendador menor de edad. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2386 (1694, Gipuzkoa); AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AGG-GAO CO LEJ 2091 (1763, Gipuzkoa); AHFB JCR 0980/033 (1778, Bizkaia); AHPAL JUS 29671 (1803, Araba/Álava).

³ En el 30,61% de los supuestos en los que el arrendador es una persona física, actúa a través de un representante. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO ECI 1073 (1624, Gipuzkoa); AHFB JCR 3972/001 (1647, Bizkaia); AHPAL PRO 663, f. 418 rº - 419 vº (1741, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1297 (1781, Gipuzkoa); AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5174 (1815, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8542, f. 158 rº - 160 rº (1826, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 6, D. 2 (1844, Bizkaia).

Sólo en el 21,9% de los casos en los que el arrendador actúa representado se trata de un menor de edad y en el 0,96% de una persona incapacitada, de modo que la representación voluntaria tenía lugar con frecuencia. Al respecto, SANTORO PASSARELLI sostiene que este tipo de representación, en contraposición con la representación legal, constituye la verdadera y propia representación, debido a que tiene su origen en la voluntad del interesado, aunque considera que fue un instrumento desconocido por

persona con capacidad de obrar, residente en el territorio histórico en el que radicaban los bienes y que ostentaba una posición social o profesional relevante⁴. En una menor proporción, se recurría a la figura del representante atendiendo a que el locador residía fuera del territorio histórico en el que radicaban los bienes⁵. Asimismo, en ocasiones, el tercero actuaba en representación de un arrendador social o profesionalmente destacado que residía fuera del territorio histórico en el que radicaban los bienes, de modo que la causa por la cual se recurría al representante podía ser por un doble motivo⁶. Finalmente, existen casos en los que el arrendador recurría a la figura del representante, sin que de la documentación analizada pueda desprenderse que se hallara incurso en alguna de las situaciones mencionadas, de modo que, en principio, decidía actuar a través de un tercero por diversas causas personales⁷.

Curiosamente para la época, a lo largo de los siglos XVII y XVIII existen casos en Gipuzkoa y Araba/Álava en los que la representante del locador era una mujer, por haberla designado él como administradora de sus bienes⁸ o por ser su esposa, en cuyo caso la causa podía deberse a que el arrendador le hubiera otorgado el correspondiente poder para actuar en su nombre⁹, se hallara ausente¹⁰ o hubiera sido inhabilitado judicialmente¹¹.

2.1.1.2. El género

Como regla general, la figura del arrendador estaba compuesta por uno o varios hombres¹². No obstante, debemos tener en cuenta que, en ocasiones, el hombre procedía

los ordenamientos jurídicos primitivos. Vid. SANTORO PASSARELLI, F. *Doctrinas generales del Derecho civil*. Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1964, p. 347.

⁴ Así sucede en el 40% de los casos en los que hemos constatado la presencia de un representante.

⁵ En el 8,57% de los casos en los que hemos constatado la presencia de un representante, se produce esta circunstancia.

⁶ Ocurre en el 8,57% de los casos.

⁷ En el 20% de los documentos en los que existe presencia de representante, este actúa en nombre de arrendadores que no se encuentran incursos en ninguna de las causas mencionadas.

⁸ En AGG-GAO CO ECI 1073 (1624, Gipuzkoa), el arrendador actúa a través de su administradora y apoderada. En AHPAL JUS 27945 (1776, Araba/Álava), AHPAL PRO 1747, f. 198 rº - 199 vº (1781, Araba/Álava) y AHPAL PRO 1747, f. 204 rº - 205 vº (1781, Araba/Álava), el Duque del Infantado actúa, como arrendador, a través de su administradora.

⁹ En AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa), el arrendador actúa a través de su esposa, en virtud de licencia marital y poder.

¹⁰ En ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 42 (1739, Araba/Álava), uno de los arrendadores, que se encuentra ausente, actúa a través de su esposa.

¹¹ En AGG-GAO CO MEJ 2211 (1752, Gipuzkoa) y en AGG-GAO CO MEJ 2213 (1752, Gipuzkoa), uno de los arrendadores actúa a través de su esposa, por haber sido designada judicialmente como administradora de los bienes del marido, que fue inhabilitado, también judicialmente.

¹² Para el estudio de esta materia, tomamos como muestra los 328 documentos en los que, siendo el arrendador una persona física, queda constancia de su género. En el 74,09% de los casos el arrendador es de género masculino.

a arrendar bienes de los que era propietaria su esposa o su hermana, pero no como su representante, sino como arrendador¹³.

En determinados casos, la arrendadora era una mujer¹⁴, muchas veces viuda¹⁵ y, sólo en ocasiones, menor de edad¹⁶. Muy habitualmente, actuaba representada a través de su marido, de su administrador o de otro apoderado, a pesar de que fuera mayor de edad, residiera en el territorio histórico en el que radicaban los bienes y careciera de una posición social o profesional destacada¹⁷.

En ocasiones, actuaba como locador un matrimonio¹⁸ y, excepcionalmente, la parte arrendadora está compuesta por mujeres y hombres, sin que constituyeran matrimonio entre sí¹⁹.

Asimismo, contamos con documentos que incorporan varios contratos de arrendamiento, en algunos de los cuales es arrendador es un hombre y en los otros una mujer²⁰. La máxima excepción la constituyen los documentos que incorporan varios contratos de arrendamiento, en algunos de los cuales el arrendador es un hombre y en los otros la parte arrendadora está contituida tanto por hombres como por mujeres (sin que sean matrimonio)²¹.

¹³ En AHFB JCR 1036/021 (1708, Bizkaia), el arrendador, que es Diputado General del Señorío de Bizkaia, manifiesta que los bienes le “tocan y pertenecen en representación de dicha mi mujer”. En AHPAL PRO 569, f. 16 rº - 17 vº (1721, Araba/Álava), el arrendador arrienda, entre otras, las heredades de las que es propietaria su cónyuge y que recibió por herencia, si bien la esposa no comparece en el otorgamiento de la escritura y el marido no manifiesta que actúe en su representación. En ATHA F.E. Verástegui Caja 26 Nº 6.4 (1728, Araba/Álava), se expresa que una de las heredades arrendadas pertenece a la hermana del arrendador, sin que actúe como arrendadora y sin que el arrendador actúe en su nombre.

¹⁴ En el 12,8% de los documentos la parte arrendadora es de género femenino, siendo, generalmente, una sola mujer. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 1332/048 (1670, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2419 (1696, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 66 (1721, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2117 (1746, Gipuzkoa); AHFB JCR 0929/005 (1788, Bizkaia); AHFB JCR 0206/003 (1819, Bizkaia); AHPAL PRO 8541, f. 29 rº - 32 rº (1825, Araba/Álava). En AHFB JCR 3467/002 (1818, Bizkaia), donde las arrendadoras son dos: madre e hija.

¹⁵ En el 42,86% de los casos en los que la arrendadora era mujer, estaba viuda.

¹⁶ En el 11,9% de los casos en los que la arrendadora era mujer, era menor de edad.

¹⁷ En el 61,9% de los casos no se encuentra incurso en ninguna de las mencionadas situaciones. Centrándonos en estos casos, en el 23,08% de los mismos actúa a través de su representante.

¹⁸ Ocurre en el 6,1% de los casos. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1512 (1635, Gipuzkoa); AHFB JCR 0883/034 (1734, Bizkaia); ATHA F.E. Samaniego Caja 41 Nº 28 (1786, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 7 (1826, Araba/Álava); AHFB JTB 0959/010 (1833, Bizkaia).

¹⁹ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL PRO 270, f. 232 rº - 235 vº (1721, Araba/Álava); AHFB JCR 1869/015 (1771, Bizkaia); AHFB JCR 0391/002 (1801, Bizkaia); AHPAL PRO 8558, f. 238 rº - 239 rº (1842, Araba/Álava).

²⁰ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 3402 (1751, Gipuzkoa); AHFB JCR 0144/052 (1764, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava). En AHFB JCR 0208/020 (1765, Bizkaia), en la primera escritura de arrendamiento las arrendadoras son varias mujeres (dos hermanas) y en la segunda un varón.

²¹ AHFB JTB 0629/008 (1762, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 4108 (1788, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 4144 (1790, Gipuzkoa).

De este modo, se ha detectado la presencia ininterrumpida de la mujer, como arrendadora desde la primera mitad del siglo XVII hasta la segunda del XIX²², lo cual es una muestra de que el trato concedido a la mujer por la normativa foral era más beneficioso que el del Derecho castellano, lo cual constituía un Derecho progresista para la época²³.

En este sentido, existían casos en los que la mujer, como propietaria de diversos bienes, procedía a arrendarlos a distintos colonos y a instar los correspondientes procesos judiciales contra ellos, en defensa de sus intereses. Así lo hizo, por ejemplo, la señora Micaela Anastasia de Ipenarrieta, quien arrendó las caserías de Aginaga-Muxika y Aginaga-Urdanbieta, celebrando para ello contratos con unas cláusulas muy similares: la primera fue arrendada por un plazo de once años y la segunda por diez años y en ambas se estipuló una renta mixta compuesta por 20 ducados de vellón y distintas cantidades de trigo, habas, avena, tocino y carneros²⁴.

2.1.1.3. *El número de personas que constituían la figura del arrendador*

En la mayor parte de los casos, la parte arrendadora estaba formada por una sola persona²⁵, pero, como hemos constatado al tratar acerca del género del locador, en ocasiones era un matrimonio. Otras veces, estaba compuesta por más de una persona que no constituían matrimonio²⁶; en estos casos, en numerosas ocasiones existe constancia de que los arrendadores eran familiares entre sí: hermanos, madre e hijo, madre e hija, padre e hijo o suegro y yerno²⁷.

Asimismo, contamos con documentos que incorporan varios contratos de arrendamiento, en algunos de los cuales la parte arrendadora estaba formada por una

²² En el 25,91% de la documentación en la que la parte arrendadora es una persona física, la mujer actúa como arrendadora, incluyendo en este porcentaje los casos en los que actúa sola, con su marido o con otros hombres.

²³ En este sentido, véase CELAYA IBARRA, A. *Tradición y modernidad. De los Fueros a los Estatutos*. Bilbao: Ed. Comisión de Bizkaia de la Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País, 1994, p. 11.

Asimismo, *vid.* CELAYA IBARRA, A. *Actualización del Derecho Civil Vizcaíno* Bilbao: Ed. Comisión de Vizcaya de la Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País, 1986, p. 24.

²⁴ Al respecto, consúltense los documentos AGG-GAO CO LCI 2593 (1745, Gipuzkoa) y AGG-GAO CO LCI 2594 (1745, Gipuzkoa).

²⁵ Para el estudio de esta materia, tomamos como muestra los 336 documentos en los que, siendo la parte arrendadora una persona física, queda constancia del número de personas por las que estaba compuesta. En el 83,63% de los casos era una sola persona.

²⁶ Ocurre en el 8,93% de los casos.

²⁷ En el 36,67% de los casos en los que la parte arrendadora está formada por más de una persona, sin que sean matrimonio, son familiares entre sí. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AHFB JCR

sola persona y en los otros por varias. En algunos de estos documentos, atendiendo a la escritura de arrendamiento en la que la parte arrendadora estaba compuesta por más de una persona, eran familiares entre sí²⁸.

Cuando la parte arrendadora estaba constituida por más de una persona, sin que fueran matrimonio²⁹, no solían establecerse cláusulas que determinaran que se obligaban expresamente de forma solidaria³⁰. Sin embargo, cuando el locador era un matrimonio, resultaba muy frecuente que el marido y la mujer se obligaran solidariamente³¹, empleando para ello cláusulas como la siguiente:

“Los dos juntos, de mancomún, a voz de uno, cada uno de por sí y por el todo *in solidum*, renunciando como expresamente renunciaron a las leyes de *duobus reis debendi*, la auténtica presente *hoc ita de fideiussoribus*, la division y excusión de bienes y demás leyes de la mancomunidad, (...) dijeron que (...) daban en renta y arrendamiento (...)”³².

Por otra parte, existen casos en los que el bien arrendado pertenecía, en copropiedad, a varias personas, denominadas “parcioneros” o “porcionistas”³³. En ciertas ocasiones, se empleaban estos vocablos como sinónimos del término “socios”³⁴. En efecto, los bienes sujetos al sistema de parcioneros podían ser explotados por varios socios, si bien el origen del mismo podía radicar en que los propietarios de los bienes fueran varios herederos³⁵.

1869/015 (1771, Bizkaia); AHFB JCR 3467/002 (1818, Bizkaia); AHPAL PRO 8541, f. 532 rº - 533 rº (1825, Araba/Álava).

²⁸ En los siguientes documentos no existe constancia de que los arrendadores fueran familiares: AHFB JCR 0144/052 (1764, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 4108 (1788, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 4144 (1790, Gipuzkoa). Sin embargo, en una de las escrituras contenidas en AHFB JTB 0629/008 (1762, Bizkaia), los arrendadores son dos primos. El documento AHFB JCR 0208/020 (1765, Bizkaia) contiene una escritura en la que actúan como arrendadoras dos hermanas.

²⁹ En el 10,42% de la documentación los arrendadores son varios sujetos, excluyendo de este porcentaje los casos en los que el arrendador era un matrimonio.

³⁰ Sólo en el 8,57% de esta documentación los arrendadores se obligan expresamente de forma solidaria. Vid. AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AHFB JCR 0391/002 (1801, Bizkaia); AHFB JCR 3467/002 (1818, Bizkaia).

³¹ En el 25% de la documentación en la que un matrimonio actuaba como locador, se obligaba expresamente de forma solidaria. Vid. AHFB JCR 1388/012 (1727, Bizkaia); AHFB JCR 0883/034 (1734, Bizkaia); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 3, N. 1 (1741, Araba/Álava); AHPAL PRO 652, f. 81 rº - 86 rº (1749, Araba/Álava); AHFB JCR 0556/019 (1750, Bizkaia).

³² AHFB JCR 1388/012 (1727, Bizkaia).

³³ AGG-GAO CO LCI 1933 (1724, Gipuzkoa); AHFB JTB 0629/008 (1762, Bizkaia); AHFB JTB 0481/005 (1766, Bizkaia); AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia); AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava).

³⁴ AHFB JTB 0561/001 (1824, Bizkaia).

³⁵ En esta línea, véase DÍEZ DE SALAZAR, L. M. *Ferrerías en Guipúzcoa (Siglos XIV-XVI). Fuentes e Instituciones*. Vol. II. Donostia/San Sebastián: Ed. Haranburu-Editor, 1983, p. 357.

2.1.1.4. *El arrendador con una posición social o profesional destacada*

Resultaba frecuente que las personas con una posición social o profesional destacada actuaran como arrendadoras³⁶, por sí mismas o a través de su representante³⁷.

Entre los supuestos en los que el locador ostentaba una posición social célebre, resultan destacables los casos en los que se hallaba en posesión de un título nobiliario. En este sentido, actuaban como arrendadoras las siguientes personalidades: el Duque del Infantado³⁸, el Duque de Ciudad Real, el Duque de Medina de Rioseco y Marqués de Mancera y Malpicael³⁹, el Marqués de la Alameda⁴⁰, el Marqués de Alcañices y Oropesa⁴¹, el Marqués de Rocaverde⁴², el Marqués de Valmediano⁴³, los Marqueses de San Millán⁴⁴, los Patrones de Begoña y Marqueses de Vargas⁴⁵, el Marqués de Santa Cruz de El Viso⁴⁶, los Marqueses de Villarreal⁴⁷, el Marqués de Santa Cruz y Grande de España⁴⁸, la Marquesa y Condesa Marianina de Mújica⁴⁹, la Condesa de Villafuertes⁵⁰, el Conde de Baños⁵¹, el Conde de Francos⁵², el Conde de Echaz⁵³, el Conde de la Vega de Sella y Mayordomo de Semana de Su Majestad⁵⁴ y el Conde de Castrillo y Orgaz⁵⁵.

³⁶ Para el estudio de esta materia, tomamos como muestra los 343 documentos en los que el arrendador era una persona física. En el 33,24% de los casos ostentaba una posición social o profesional diferenciada.

³⁷ El 44,73% de los arrendadores con una posición destacada en el mundo socio-económico actúa a través de su representante.

³⁸ AHPAL JUS 27945 (1776, Araba/Álava); AHPAL PRO 1747, f. 198 rº - 199 vº (1781, Araba/Álava); AHPAL PRO 1747, f. 204 rº - 205 vº (1781, Araba/Álava).

³⁹ AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia).

⁴⁰ Como muestra representativa, citamos los siguientes documentos: FSS_A.M.A._URBINA, C. 30, N. 46 (1773, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 31, N. 59 (1814, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 32, N. 11 (1818, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 1 (1842, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 7 (1844, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 6, D. 2 (1844, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 15 (1849, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 161, N. 15 (1854, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 186, N. 15 (1854, Araba/Álava).

⁴¹ AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa).

⁴² AGG-GAO CO ECI 2533 (1737, Gipuzkoa).

⁴³ AGG-GAO CO MEJ 2103 (1746, Gipuzkoa); AHFB JCR 0163/016 (1787, Bizkaia).

⁴⁴ AGG-GAO CO UEJ 1297 (1781, Gipuzkoa).

⁴⁵ AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia).

⁴⁶ AHPAL PRO 1723, f. 167 rº - 168 rº (1790, Araba/Álava).

⁴⁷ AHFB JCR 0420/066 (1799, Bizkaia).

⁴⁸ AGG-GAO CO LCI 5003 (1826, Gipuzkoa).

⁴⁹ AGG-GAO CO MCI 2419 (1696, Gipuzkoa).

⁵⁰ AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava).

⁵¹ AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia).

⁵² FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 17 (1761, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 19 (1765, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 35 (1765, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 21 (1780, Bizkaia).

⁵³ AHPAL PRO 1722, f. 165 rº - 167 rº (1788, Araba/Álava).

⁵⁴ AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa).

⁵⁵ AHPAL PRO 8539, f. 147 rº - 148 rº (1822, Araba/Álava); AHPAL PRO 8542, f. 158 rº - 160 rº (1826, Araba/Álava).

Asimismo, en ocasiones, el arrendador era un caballero perteneciente a la Orden de Calatrava⁵⁶, a la Orden de Santiago⁵⁷ o a la Orden de Alcántara⁵⁸ y, en otras, ostentaba un cargo político como Diputado General del Señorío de Bizkaia⁵⁹, alcalde⁶⁰ o regidor⁶¹.

También contamos con varios documentos en los que queda constancia de que el locador era capitán⁶², escribano⁶³, abogado⁶⁴ o doctor⁶⁵.

Por otra parte, con cierta frecuencia, las entidades religiosas actuaban como arrendadoras⁶⁶, pero las personas físicas pertenecientes al mundo religioso –obispos, subdiáconos, presbíteros y curas– también procedían, a título particular, al arrendamiento de bienes, sobre todo en el territorio histórico de Araba/Álava⁶⁷.

⁵⁶ ATHA F.E. Verástegui Caja 26 N° 3.3 (1722, Araba/Álava). El arrendador, además, era Alcalde de Vitoria-Gasteiz.

⁵⁷ AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 1891 (1660, Gipuzkoa); AHPAL PRO 30, f. 115 r° - 118 v° (1703, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa).

⁵⁸ En AHFB JCR 3452/015 (1694, Bizkaia), el arrendador, además, era Regidor de Toledo.

⁵⁹ AHFB JCR 1036/021 (1708, Bizkaia).

⁶⁰ Figuran como arrendadores, entre otros, el Alcalde de Andoain, en AGG-GAO CO LEJ 1048 (1648, Gipuzkoa), el Alcalde y Juez Ordinario de Hernani en AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa), el Alcalde Ordinario de Vitoria-Gasteiz en ATHA F.E. Verástegui Caja 26 N° 3.3 (1722, Araba/Álava), el Alcalde y Juez Ordinario de Markina-Xemein en AGG-GAO CO ECI 2212 (1728, Gipuzkoa), el Alcalde y Juez Ordinario de Ayala en ARCV Quevedo (F), C 2353-5 (1742, Araba/Álava), el Alcalde y Juez Ordinario de Segura en AGG-GAO CO LCI 2835 (1753, Gipuzkoa) y el Alcalde del Fuero de la Merindad de Zornotza en AHFB JCR 0405/018 (1755, Bizkaia).

⁶¹ Figuran como arrendadores, entre otros casos, el Regidor de Toledo en AHFB JCR 3452/015 (1694, Bizkaia), el Regidor de Salvatierra/Agurain en ATHA F.E. Bustamante Caja 62 N° 66 (1710, Araba/Álava), el Regidor de Vitoria-Gasteiz en AHPAL PRO 1, f. 519 r° - 520 r° (1724, Araba/Álava), el Regidor de Busturia en AHFB JTB 0629/008 (1762, Bizkaia) y el Regidor Capitular del Señorío de Bizkaia en AHFB JCR 0925/016 (1787, Bizkaia).

⁶² AHPG-GPAH 3/218, f. 42 v° - 43 r° (1651, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 1917 (1661, Gipuzkoa); AHFB JCR 3621/009 (1676, Bizkaia); AHFB JCR 3292/008 (1688, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 1757 (1712, Gipuzkoa); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia). En AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa), el arrendador es, además de Capitán, Alcalde y Juez Ordinario de Hernani. En FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava), es, además, Caballero de la Orden de Santiago.

⁶³ AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia); AHPAL PRO 8541, f. 723 r° - 726 r° (1825, Araba/Álava); AHPAL PRO 8542, f. 478 r° - 481 r° (1826, Araba/Álava); AHPAL PRO 8542, f. 482 r° - 485 r° (1826, Araba/Álava).

⁶⁴ AHFB JCR 3532/003 (1786, Bizkaia).

⁶⁵ En AHPAL PRO 270, f. 232 r° - 235 v° (1721, Araba/Álava), uno de los arrendadores es Chantre, Dignidad y Canónigo de la Iglesia Colegial de Santa María de Vitoria y Doctor. En una de las escrituras contenidas en AHPAL JUS 19211 (1741, Araba/Álava), el arrendador es Doctor y Obispo de Sigüenza. En AHPAL PRO 8560, f. 17 r° - 18 v° (1843, Araba/Álava), el arrendador es Doctor y presbítero beneficiado del lugar de Zurbano.

⁶⁶ El estudio de esta cuestión se aborda en el epígrafe “El ente público y las entidades religiosas como arrendadores”.

⁶⁷ A modo de ejemplo, destacan los siguientes documentos: AHPG-GPAH 3/971, f. 26 r° - 26 v° (1567, Gipuzkoa); AHPAL JUS 32212 (1691, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 3156 (1746, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1355, f. 131 r° - 133 v° (1791, Araba/Álava). AHPAL PRO 8548, f. 891 r° - 892 r° (1832, Araba/Álava).

2.1.1.5. *El lugar de residencia*

El arrendador, como regla general, residía en el territorio histórico en el que radicaba el bien arrendado, pero existen excepciones⁶⁸, de manera que también podía arrendar bienes sitos en uno de los tres territorios históricos y residir en otro⁶⁹ o tener su residencia en Navarra⁷⁰, La Rioja⁷¹, Zaragoza⁷², Salamanca⁷³, Valladolid⁷⁴, Madrid⁷⁵, Granada⁷⁶ o, incluso, América⁷⁷. Cuando se producía esta circunstancia, el arrendador actuaba representado a través de su apoderado⁷⁸.

2.1.1.6. *El arrendador como titular de un derecho de goce*

A pesar de que la propiedad de los bienes arrendados solía corresponder al locador, bastaba con que ostentara un derecho de goce sobre los mismos, de tal modo que podía ser, por ejemplo, su usufructuario⁷⁹.

En ocasiones, queda constancia de que los bienes arrendados pertenecían a un vínculo o mayorazgo, que constituían vías para asegurar la preservación del patrimonio familiar⁸⁰, en cuyo caso el arrendador era el poseedor de los mismos. También resultaba

⁶⁸ En el 6,41% de los documentos en los que el arrendador era una persona física, su domicilio radicaba fuera del Territorio Histórico en el que estaban sitos los bienes arrendados.

⁶⁹ El arrendador, guipuzcoano, arrendaba bienes sitos en Araba/Álava en AHPAL JUS 18993 (1743, Araba/Álava) y en AHPAL JUS 18997 (1772, Araba/Álava).

⁷⁰ En AGG-GAO CO LCI 2813 (1751, Gipuzkoa), el arrendador era vecino de Los Arcos (Navarra).

⁷¹ En AHFB JCR 0769/116 (1801, Bizkaia), el arrendador era vecino de Logroño. En ATHA F.E. Samaniego Caja 1 N° 25 (1805, Araba/Álava), se indica que el arrendador era vecino de Torrecillas de Camero y que estaba domiciliado en Laguardia (Araba/Álava), donde radicaban los bienes.

⁷² FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 254, N. 35 (1807, Araba/Álava).

⁷³ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 17 (1761, Bizkaia).

⁷⁴ AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia).

⁷⁵ AHFB JCR 1869/015 (1771, Bizkaia); ATHA DH. 433-6 (1773, Araba/Álava); ATHA DH. 433-7 (1784, Araba/Álava); AHFB JCR 0163/016 (1787, Bizkaia); AHPAL PRO 1723, f. 167 r° - 168 r° (1790, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 25 N° 1 (1798, Araba/Álava); AHFB JCR 3567/006 (1800, Bizkaia); AHPAL PRO 8541, f. 665 r° - 666 v° (1825, Araba/Álava).

⁷⁶ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 109, N. 8, D. 4 (1785, Bizkaia).

⁷⁷ En AGG-GAO CO MEJ 2104 (1746, Gipuzkoa), el arrendador reside en México. En AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa), el arrendador es vecino de Santiago de Chile.

⁷⁸ Así ocurre en el 81,82% de los casos.

⁷⁹ En algunas de las escrituras contenidas en FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 36 (1764, Araba/Álava) y FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 6 (1771, Araba/Álava), la arrendadora es la usufructuaria de los bienes de los que era propietario su difunto marido. Otros casos quedan contenidos en: AHFB JCR 0391/002 (1801, Bizkaia); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

⁸⁰ En la misma línea se expresa MORA AFÁN, J. C. *La familia Arizabalo: tiempos de cambio en Pasaia*. Pasaia: Ed. Pasaiaiko Udala, 2008, p. 49.

Entre otros, *vid.* AHPAL JUS 22956 (1709, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 2533 (1737, Gipuzkoa); AHPAL JUS 19299 (1750, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 3605 (1757, Gipuzkoa); AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 N° 16 (1805, Araba/Álava).

habitual que los bienes pertenecieran a una capellanía, sobre todo en los territorios históricos de Araba/Álava y Gipuzkoa⁸¹.

2.1.1.7. Los vínculos familiares entre el arrendador y el arrendatario

En ciertos casos, el arrendador y el arrendatario eran familiares: padres e hijos⁸², hermanos⁸³, cuñados⁸⁴ o tíos y sobrinos⁸⁵. La mayor parte de esta documentación se refiere al territorio histórico de Araba/Álava⁸⁶.

2.1.1.8. El ente público y las entidades religiosas como arrendadores

A pesar de que en la mayor parte de los casos el locador era una persona física⁸⁷, teniendo en cuenta que el ente público ostentaba la titularidad de diversos bienes, nada obstaba para que procediera al arrendamiento de los mismos⁸⁸, representado generalmente por su Alcalde y Regidores.

El ente público arrendaba bienes de distinta naturaleza, con cuyas rentas recababa fondos con los que hacer frente a sus gastos⁸⁹. Resultaba especialmente habitual que procediera al arrendamiento de molinos y ferrerías, atendiendo a que, conforme las villas se fueron consolidando, se percataron de que su adecuado desarrollo dependía, en gran medida, de los propios, esto es, de la hacienda municipal, lo que generó la creación de una fiscalidad concejil que gravaba la actividad desarrollada en los molinos y ferrerías⁹⁰. Al respecto, debemos indicar que la gestión fiscal era una de las mayores

⁸¹ Entre otros, *vid.* AHPAL JUS 18175 (1668, Araba/Álava); ARCV Varela (F), C 2787-1 (1669, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 2452 (1740, Gipuzkoa); AHPAL JUS 19211 (1741, Araba/Álava); AHPAL JUS 28397 (1750, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 2813 (1751, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1355, f. 131 rº - 133 vº (1791, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava).

⁸² AHFB JCR 1388/012 (1727, Bizkaia); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 3, N. 1 (1741, Araba/Álava); AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia); AHPAL JUS 15786 (1761, Araba/Álava); AHPAL JUS 23457 (1792, Araba/Álava).

⁸³ AHPAL PRO 8541, f. 532 rº - 533 rº (1825, Araba/Álava).

⁸⁴ AHPG-GPAH 3/971, f. 26 rº - 26 vº (1567, Gipuzkoa); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

⁸⁵ AHPAL PRO 8542, f. 64 rº - 65 vº (1826, Araba/Álava).

⁸⁶ El 55,56% de esta documentación se corresponde con arrendamientos alaveses, el 33,33% con arrendamientos vizcaínos y sólo el 11,11% con arrendamientos guipuzcoanos. A este respecto, sostiene KARRERA que, en Gipuzkoa, los vínculos parentales entre ambas partes atendían siempre a circunstancias muy especiales, lo cual implicaba que estas relaciones resultaran excepcionales. *Vid.* KARRERA EGIALDE, M. M. *Los arrendamientos rústicos históricos...* *op. cit.*, p. 115.

⁸⁷ Así ocurre en el 89,79% de la documentación analizada.

⁸⁸ La presencia del ente público como arrendador está presente en el 7,32% de la documentación analizada.

⁸⁹ Al respecto, puede verse MUTILOA POZA, J. M. *La desamortización en Vizcaya*. Bilbao: Ed. Caja de Ahorros Vizcaína, 1984, p. 552.

⁹⁰ A este respecto, véase DÍEZ DE SALAZAR, L. M. *Ferrerías en Guipúzcoa (Siglos XIV-XVI)*. *Fuentes e Instituciones*. Vol. II... *op. cit.*, p. 354.

preocupaciones de los concejos durante la Edad Moderna⁹¹. Por lo que afecta a los arrendamientos de molinos, destacan los otorgados por la Villa de Villabona⁹² y por el Concejo de Villarreal de Álava⁹³; y, en cuanto a las ferrerías, podemos señalar los contratos celebrados por la Villa de Errenteria⁹⁴. No obstante, el ente público arrendaba también otro tipo de bienes.

El arrendamiento se adjudicaba, a través de la realización de un remate, a la persona que ofreciera la renta más alta en una almoneda pública que se efectuaba con anterioridad a la celebración del contrato⁹⁵. No obstante, el arriendo realizado mediante remate no se limitaba a los casos en los que el propietario del bien era el ente público, sino que también se efectuaba en otros casos, entre los que destacan aquellos en los que el arrendador era un menor de edad⁹⁶.

También existen documentos en los que el locador era una entidad religiosa, como cabildos eclesiásticos, conventos, monasterios, santuarios, cofradías, fábricas parroquiales o iglesias⁹⁷.

2.1.2. El arrendatario

Como regla general, el arrendatario era una persona física de género masculino, mayor de edad y con capacidad de obrar plena, que actuaba en su propio nombre y

⁹¹ En este sentido se manifiesta IRIOJA CORTÉS, I. “El control de la gestión concejil: en torno a una rendición de cuentas en Asteasu (1502)”. *Boletín de la Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País*, 2008, nº LXIV-2, pp. 649-650.

⁹² AGG-GAO CO LEJ 1415 (1712, Gipuzkoa).

⁹³ AHPAL JUS 18940 (1772, Araba/Álava).

⁹⁴ AGG-GAO CO UEJ 1288 (1779, Gipuzkoa).

⁹⁵ Así ocurre en el 64,29% de los casos en los que el arrendador era un ente público. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/955, f. 60 rº - 61 vº (1571, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 1296 (1622, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 2696 (1730, Gipuzkoa); AHFB JTB 0529/ 007 (1747, Bizkaia); AHPAL JUS 18940 (1772, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8558, f. 170 rº - 173 rº (1842, Araba/Álava).

Asimismo, en un 7,14% adicional el arrendamiento no se realiza mediante almoneda, pero el Corregidor de Gipuzkoa estima que, en un futuro, deberá ser sacado a remate. Al respecto, *vid.* AGG-GAO CO ECI 3185 (1746, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 4816 (1799, Gipuzkoa).

⁹⁶ En el 42% de los casos en los que el arrendamiento se realiza a través de remate, siendo el arrendador una persona física, se trata de un menor de edad. *Vid.* AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AHPAL JUS 19580 (1701, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 2720 (1740, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 3320 (1749, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LEJ 2091 (1763, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 3254 (1763, Gipuzkoa); AHPAL JUS 19727 (1777, Araba/Álava); AHPAL JUS 29671 (1803, Araba/Álava). En los documentos AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia) y AHPAL JUS 20480 (1716, Araba/Álava) el arrendamiento no se efectúa mediante remate, pero se incoa un pleito que versa acerca de la obligación de sacar el arrendamiento a remate, atendiendo a que el arrendador o los sucesores del difunto arrendador son menores de edad.

⁹⁷ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa); AHPAL PRO 270, f. 14 rº - 16 vº (1721, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2344 (1764, Gipuzkoa); AHPAL JUS 27631 (1798, Araba/Álava); AHPAL JUS 21077 (1801, Araba/Álava); AHPAL JUS 18778 (1828, Araba/Álava).

residía en el lugar en el que estaba sito el bien arrendado antes de tomar posesión del mismo⁹⁸.

2.1.2.1. La capacidad de obrar y la presencia del representante

A pesar de que en la mayor parte de los casos el arrendatario era una persona mayor de edad con capacidad de obrar plena, existen documentos que acreditan que en el momento de la celebración del contrato no había alcanzado la mayoría de edad, si bien suponen una cantidad mínima⁹⁹. Hemos comprobado que, a diferencia de lo que ocurre en el caso de los locadores menores de edad, en ninguno de estos documentos existe constancia de que el arrendatario menor actuara a través de un representante, lo cual puede atender a que hubiera sido habilitado judicialmente para que actuara como si fuera mayor de edad¹⁰⁰; no obstante, en ocasiones, se constituía como locatario junto con su padre¹⁰¹ y en algún caso el padre prestaba su venia y consentimiento para que su hijo se constituya en arrendatario¹⁰².

De este modo, los arrendatarios, cuando eran personas físicas, actuaban en su propio nombre, de tal manera que sólo en casos muy excepcionales existe la presencia de un representante que actuara en su nombre¹⁰³, sin que, en ninguno de ellos consten datos para deducir que el arrendatario fuera menor de edad, una persona social o profesionalmente destacada ni que residiera en un lugar distinto del territorio histórico en el que radicaban los bienes arrendados.

⁹⁸ Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 27 rº - 27 vº (1567, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); ARCV Varela (F), C 2787-1 (1669, Araba/Álava); AHFB JCR 3452/015 (1694, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 1971 (1710, Gipuzkoa); AHFB JCR 1728/001 (1742, Bizkaia); AHPAL JUS 18997 (1772, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa); AHFB JCR 0206/003 (1819, Bizkaia); AHPAL PRO 8548, f. 891 rº - 892 rº (1832, Araba/Álava).

⁹⁹ Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 28 rº - 29 vº (1567, Gipuzkoa); AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 2720 (1740, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 2 (1775, Araba/Álava).

¹⁰⁰ Al respecto, puede verse MONASTERIO ASPIRI, I. "Introducción". En MONASTERIO ASPIRI, I. (dir.) y GOROSTIZA VICENTE, J. M. *Gobierno y bienes de los menores en los procesos civiles ante los tribunales históricos de Bizkaia*. Vol. II (1750-1887. Jurisdicción contenciosa). Vitoria-Gasteiz: Ed. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, 2004, p. XII.

¹⁰¹ AHPG-GPAH 3/971, f. 28 rº - 29 vº (1567, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 2594 (1745, Gipuzkoa).

¹⁰² AGG-GAO CO ECI 2720 (1740, Gipuzkoa).

¹⁰³ Sólo en el 1,06% de los documentos en los que el arrendatario es una persona física actúa a través de su representante. *Vid.* AGG-GAO CO MEJ 2104 (1746, Gipuzkoa); AHPAL JUS 15786 (1761, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 21 (1780, Bizkaia).

2.1.2.2. El género

Como regla general, la figura del conductor estaba constituida por uno o varios hombres¹⁰⁴, pero, en muchas ocasiones, la parte arrendataria estaba compuesta por uno o dos matrimonios¹⁰⁵. Así, los casos en los que la mujer actuaba como única arrendataria son más escasos¹⁰⁶, si bien, en todos ellos, actuaba sin intervención de representante y, en la mayoría, se indicaba que era viuda¹⁰⁷.

En ciertos casos, la parte arrendataria estaba compuesta por mujeres y hombres que no constituían matrimonios, pero a los que siempre les unía una relación de parentesco¹⁰⁸.

Muy excepcionalmente, la parte arrendataria está compuesta por un matrimonio y un varón¹⁰⁹.

Por otra parte, contamos con documentos que incorporan referencias a varios contratos de arrendamiento en algunos de los cuales el arrendatario es un hombre y en los otros la parte arrendataria está compuesta por un matrimonio¹¹⁰. Otras veces, los documentos incorporan referencias a varios contratos de arrendamiento en algunos de los cuales el arrendatario es un hombre y en los otros la parte arrendataria está formada tanto por hombres como por mujeres, sin que sean matrimonio¹¹¹. Asimismo, existen documentos que, a su vez, incorporan referencias a varios contratos de arrendamiento en algunos de los cuales la locataria es una mujer y en los otros la parte arrendataria está constituida por un matrimonio¹¹².

¹⁰⁴ Para el estudio de esta materia, tomamos como muestra los 372 documentos en los que, siendo el arrendatario una persona física, queda constancia de su género. En el 75,81% de los casos es de género masculino.

¹⁰⁵ Así ocurre en el 15,32% de los casos. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/967, f. 198 rº - 200 vº (1563, Gipuzkoa); AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AGG-GAO CO LEJ 1048 (1648, Gipuzkoa); AHPAL JUS 32212 (1691, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa); AHFB JCR 1028/008 (1757, Bizkaia); ATHA F.E. Verástegui Caja 25 Nº 28.2 (1799, Araba/Álava); AHPAL PRO 8562, f. 281 rº - 282 vº (1844, Araba/Álava); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

¹⁰⁶ Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 26 rº - 26 vº (1567, Gipuzkoa); AHFB JCR 3621/009 (1676, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2386 (1694, Gipuzkoa); AHPAL JUS 29630 (1727, Araba/Álava); AHPAL PRO 13236, f. 717 rº - 718 vº (1848, Araba/Álava). En FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 2 (1729, Araba/Álava), las arrendadoras son dos: madre e hija.

¹⁰⁷ Así ocurre en el 66,67% de los casos en los que la arrendataria es una mujer.

¹⁰⁸ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO LCI 2452 (1740, Gipuzkoa); AHPAL JUS 20353 (1756, Araba/Álava); AHPAL JUS 19178 (1832, Araba/Álava).

¹⁰⁹ AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa); AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia); A.M. Asparrena Caja 76. N. 16 (1813, Araba/Álava).

¹¹⁰ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AHFB JCR 1036/021 (1708, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2070 (1747, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 36 (1764, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava).

¹¹¹ FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 1 (1746, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 6 (1771, Araba/Álava); ATHA F.E. Samaniego Caja 19 Nº 13 (1803, Araba/Álava).

¹¹² AHFB JCR 0405/018 (1755, Bizkaia).

De este modo, existe presencia de la mujer de forma ininterrumpida, como arrendataria, desde la segunda mitad del siglo XVI hasta la segunda mitad del siglo XIX¹¹³.

2.1.2.3. El número de personas que constituían la figura del arrendatario

Como regla general, la parte arrendataria estaba formada por una sola persona¹¹⁴, pero, como hemos comentado al tratar acerca de su género, en muchos casos era un matrimonio y, ocasionalmente, dos¹¹⁵. Tampoco resultaba infrecuente que la parte conductora estuviera constituida por más de una persona –que no eran matrimonio–¹¹⁶, en cuyo caso, los colonos solían ser dos¹¹⁷. Excepcionalmente, estaba formada por un matrimonio y otra persona¹¹⁸.

En la mayoría de los casos en los que se puede comprobar que la parte locataria estaba constituida por más de una persona que no fueran únicamente un matrimonio, tenemos constancia de que eran familiares entre sí: padre e hijo o hijos, madre e hija, madre e hijo o hijos, hermanos, matrimonio con el padre del marido, matrimonio con los padres de la mujer, suegra y yerno o suegro y yerno¹¹⁹.

Asimismo, existen documentos que incorporan referencias a varios contratos de arrendamiento, en los cuales concurre alguna de las siguientes circunstancias: a) en algunos de los contratos la parte arrendataria está formada por una sola persona y en los otros por dos o más; b) en algunos de los contratos la parte locataria está formada por

¹¹³ En el 24,19% de la documentación en la que la parte arrendataria es una persona física, la mujer actúa como locataria.

¹¹⁴ Para el estudio de esta materia, tomamos como muestra los 373 documentos en los que, siendo la parte arrendataria una persona física, se indica el número de personas por las que estaba compuesta. En el 64,88% de los casos era una sola persona.

¹¹⁵ AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 19 (1765, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 35 (1765, Bizkaia); ATHA F.E. Bustamante Caja 62 N° 14 (1827, Araba/Álava).

¹¹⁶ Así ocurre en el 12,86% de los casos. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 28 r° - 29 v° (1567, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 1296 (1622, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 1 (1707, Araba/Álava); AHFB JCR 0883/034 (1734, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 3054 (1759, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8557, f. 1409 r° - 1410 v° (1841, Araba/Álava).

¹¹⁷ En el 81,25% de los casos en los que la parte arrendataria estaba constituida por varias personas, estas eran dos.

¹¹⁸ AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa); AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia); A.M. Asparrena Caja 76. N. 16 (1813, Araba/Álava).

¹¹⁹ En el 55,71% de los casos en los que la parte arrendataria está formada por varias personas, sin que sean matrimonio, se encuentran unidas por una relación de parentesco. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 28 r° - 29 v° (1567, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 1140 (1619, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 2452 (1740, Gipuzkoa); ATHA DH. 433-7 (1784, Araba/Álava); AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 5003 (1826, Gipuzkoa); AHPAL JUS 19178 (1832, Araba/Álava).

dos personas y en los otros por más de dos; c) en alguno de los contratos la parte conductora está formada por una persona y en los otros por un matrimonio; d) en alguno de los contratos la parte arrendataria estaba formada por más de una persona que no son matrimonio y en los otros por un matrimonio¹²⁰.

En la mayoría de los contratos en los que los arrendatarios eran varios, sin que fueran matrimonio, se obligaban expresamente al cumplimiento de sus obligaciones de forma solidaria¹²¹, empleando para ello, cláusulas como la siguiente:

“Y nos (...), que estamos presentes, los dos juntos, juntamente, de mancomún, a voz de uno, cada uno de por sí y por el todo *in solidum*, renunciando como expresamente renunciarnos las leyes de la mancomunidad como en ellas y en cada una de ellas se contiene, so expresa obligación que hacemos, otorgamos que aceptamos esta escritura de arrendamiento que a nuestro favor va hecha (...)”¹²².

Cuando el arrendatario era un matrimonio, la asunción de las obligaciones de forma solidaria resulta aún más frecuente, empleando para ello cláusulas como la anteriormente transcrita¹²³, si bien la diferencia porcentual entre ambos supuestos no resulta tan sustancial como en el caso del arrendador¹²⁴.

Por otra parte, existe un grupo de documentos en los que la parte arrendataria estaba formada por varias personas que constituían entre sí una sociedad civil, lo cual constituye una manifestación del profundo sentido asociacionista existente en los tres territorios históricos¹²⁵, en los que, a lo largo de los siglos XVI a XIX, se constituyó un

Al respecto, puede verse KARRERA EGIALDE, M. M. *Los arrendamientos rústicos históricos... op. cit.*, p. 115.

¹²⁰ En el 6,17% de los casos tiene lugar una de estas cuatro situaciones. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1140 (1619, Gipuzkoa); AHFB JCR 1036/021 (1708, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 2835 (1753, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 24 (1772, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

¹²¹ En el 18,76% de la documentación analizada, actúan varias personas como arrendatarias, sin que sean matrimonio. En el 52,86% de estos contratos, se obligan expresamente de forma solidaria al cumplimiento de sus obligaciones.

¹²² AHFB JCR 0883/034 (1734, Bizkaia).

Excepcionalmente, a la citada cláusula se añadía la siguiente precisión:

“Nos pueda ejecutar a cada uno por la renta que estuvieren debiendo, sin que en este particular la dicha mancomunidad tenga efecto alguno. Y sólo la ha de tener para el caso de que alguno o algunos de los otorgantes fallezcamos durante este arriendo, para obligarnos a los que sobrevivieren a la paga de su renta por el tiempo y años que faltaren de cumplir como a lo demás que irá expresado, pena de ejecución y costas de la cobranza”

¹²³ En el 68,85% de los contratos en los que el locatario era un matrimonio, el marido y la mujer se obligan expresamente de forma solidaria.

¹²⁴ Recordemos que la cláusula relativa a la solidaridad estaba presente en el 8,57% de los casos en los que la figura del locador estaba compuesta por varias personas que no eran matrimonio y en el 25% de los contratos en los que sí lo era.

¹²⁵ En esta línea, *vid.* MONASTERIO ASPIRI, I. “Capítulo III. Sociedades civiles de Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa (SS. XVI-XIX)”. En MONASTERIO ASPIRI, I. (dir.), ARTIACH CAMACHO, S., y BASOREDO OTZERINJAUREGI, I. *Obligaciones y contratos en el Derecho Civil de*

abundante número de sociedades civiles con finalidades muy diversas: se dedicaban al transporte, a los seguros de incendios, cosechas y ganado, al comercio y finanzas, al corso, a la defensa de la Corona, a las obras y servicios públicos o a distintas industrias –como la minera, conservera, vinícola, pesquera, de la madera o de ferrería–. En el mismo sentido, la explotación del patrimonio agrícola solía ser efectuada por una sociedad civil familiar, pero nada obstaba para que una sociedad civil cuyos socios no fueran familiares entre sí explotaran una finca como arrendatarios.

2.1.2.4. *El arrendatario con una posición social o profesional destacada*

El arrendatario, en ciertas ocasiones, era una personalidad destacada en el mundo socio-económico. A diferencia de lo que ocurre con los arrendadores de esta índole, no actuaba a través de representante, sino que lo hacía por sí mismo, en su propio nombre. La ocupación de estos profesionales, que se hace constar expresamente en el contrato, era la siguiente: escribano¹²⁶, cirujano¹²⁷ o alcalde¹²⁸. Excepcionalmente, las personas pertenecientes al mundo religioso también procedían a constituirse en locatarios¹²⁹.

Por otra parte, dependiendo del bien arrendado, se exigía que el arrendatario tuviera una cualificación profesional determinada. En este sentido, cuando se arrendaba una ferrería o herrería, era frecuente que el colono o sus operarios fueran maestros herreros¹³⁰, ferrones¹³¹, oficiales achicadores¹³² o incluso expertos en la fundición de minas¹³³, y en los casos en los que se arrendaba un molino solía exigirse que el conductor desarrollara la profesión de molinero o que contratara a uno que tuviera experiencia como tal. Incluso cuando los bienes arrendados eran la casa con sus heredades, el arrendador tenía la prudencia de confiar su uso a un arrendatario que fuera

Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa. Análisis de Fuentes Documentales (SS. XVI-XIX). Bilbao: Ed. Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País, Comisión de Bizkaia, 2011, pp. 19-20.

Por otra parte, el artículo 16 de la Propuesta de Ley Civil Foral Vasca establece la sujeción a la misma de las sociedades civiles constituidas bajo alguna de las formas tradicionales, a saber: cofradías, hermandades y mutuas. Al respecto, CELAYA ULIBARRI reconoce la tradición histórica vasca en el ámbito de las sociedades agrarias, hermandades, cofradías, etc. *Vid.* CELAYA ULIBARRI, A. “Las sociedades civiles: bases conceptuales para una regulación”. *Boletín de la Academia Vasca de Derecho*, marzo 2008, nº extraordinario V, p. 10.

¹²⁶ AHPAL JUS 28397 (1750, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 6, D. 2 (1844, Bizkaia).

¹²⁷ AHFB JTB 0420/089 (Bizkaia, 1783).

¹²⁸ En AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa), el arrendatario es el Alcalde y Juez Ordinario de Legorreta.

¹²⁹ Entre otros, *vid.* AHPAL PRO 370, f. 86 rº, línea 14 - 87 rº, línea 11 (1714, Araba/Álava); ATHA F.E. Samaniego Caja 19 N° 13 (1803, Araba/Álava); AHFB JCR 0947/013 (1818, Bizkaia).

¹³⁰ AGG-GAO CO MCI 3407 (1751, Gipuzkoa).

¹³¹ AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 1757 (1712, Gipuzkoa).

¹³² AGG-GAO CO MCI 1917 (1661, Gipuzkoa).

un labrador profesional¹³⁴. O cuando, de forma excepcional, se encomendaba al locatario la administración de una ermita, se exigía que fuera sacristán o freila¹³⁵. Igualmente, cuando el arrendatario debía realizar determinadas obras, en ocasiones, se exigía que fuera cantero¹³⁶ o carpintero¹³⁷. De este modo, queda acreditado el interés del arrendador en que el locatario fuera un experto en el manejo del bien, a fin de que el mismo no sufriera desperfectos.

2.1.2.5. *El lugar de residencia*

Generalmente, en el momento del otorgamiento del contrato, esto es, antes de que el arrendatario tomara posesión del bien arrendado, residía en el lugar en el que este radicaba, pero hay excepciones en las que el colono tenía su domicilio en un territorio histórico distinto de aquel en el que estaba sito el bien arrendado¹³⁸. También contamos con casos en los que el arrendatario era vecino de Pamplona (Navarra) y los bienes estaban sitos en Gipuzkoa¹³⁹ y en los que era vecino de Ávila¹⁴⁰ o de nacionalidad francesa¹⁴¹. En ninguno de estos documentos actúa a través de un representante, a diferencia de lo que ocurre con los arrendadores que residían fuera del territorio histórico en el que radicaba el bien arrendado.

2.1.2.6. *La figura del arrendatario-vendedor*

Especialmente significativa resulta la figura del arrendatario-vendedor, existente en aquellos casos en los que se celebraba un contrato de compraventa y, a continuación (a veces incluso en la misma escritura pública), se otorgaba un contrato de arrendamiento en el que el vendedor pasaba a ser el arrendatario y el comprador a ser el arrendador.

¹³³ AGG-GAO CO MCI 3352 (1751, Gipuzkoa).

¹³⁴ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 161, N. 15 (1854, Araba/Álava).

¹³⁵ AHFB JTB 0529/ 007 (1747, Bizkaia).

¹³⁶ AHPAL PRO 1355, f. 134 rº - 136 vº (1791, Araba/Álava).

¹³⁷ AHPAL PRO 1355, f. 134 rº - 136 vº (1791, Araba/Álava).

¹³⁸ En este contexto, en el documento AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia), los arrendatarios eran guipuzcoanos y los bienes radicaban en Ispaster (Bizkaia).

En AHPAL PRO 9965, f. 119 rº - 120 vº (1789, Araba/Álava), era vecino de Arrasate/Mondragón (Gipuzkoa) y los bienes radicaban en Ibargoia (Araba/Álava). En AHPAL PRO 1355, f. 134 rº - 136 vº (1791, Araba/Álava), el arrendatario era vecino de Aretxabaleta (Gipuzkoa) y los bienes estaban en Elgea y Garaio (Araba/Álava).

En ATHA DH. 433-8 (1804, Araba/Álava), el arrendatario era natural y vecino de Eskoriatza (Gipuzkoa) y los bienes radicaban en Landa y Mendizabal (Araba/Álava). En AHPAL PRO 8542, f. 478 rº - 481 rº (1826, Araba/Álava), los arrendatarios eran vecinos de Aretxabaleta (Gipuzkoa) y los bienes estaban en Berrosteguieta (Araba/Álava).

¹³⁹ ATHA F.E. Bustamante Caja 49 Nº 19 (1736, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa).

¹⁴⁰ AHPAL PRO 652, f. 81 rº - 86 rº (1749, Araba/Álava).

Este contrato mixto resultaba idóneo para solucionar las situaciones en las que el propietario de un bien precisaba, en un momento determinado, una liquidez económica que no tenía, ya que, a través del mismo, obtenía dicha liquidez sin necesidad de desprenderse para siempre del bien del que era titular ni de celebrar un contrato de compraventa con pacto de retro.

Hemos detectado la presencia de esta figura a lo largo del siglo XVIII, sobre bienes sitos en el territorio histórico de Araba/Álava¹⁴².

2.1.2.7. El ente público como arrendatario

No hemos constatado la presencia del ente público como arrendatario en los territorios históricos de Bizkaia y Gipuzkoa; asimismo, su presencia en el territorio histórico de Araba/Álava resulta muy excepcional¹⁴³.

2.1.2.8. El arrendatario como rematante del arrendamiento

Cuando se sacaba a remate el arrendamiento de determinados bienes, el contrato se adjudicaba al mejor postor, que, posteriormente, pasaría a ser el arrendatario¹⁴⁴. No obstante, en ocasiones, el rematante cedía el arriendo a un tercero, motivo por el cual las categorías de rematante y locatario no siempre coincidían en la misma persona¹⁴⁵.

2.2. El patrimonio arrendado

Tras la lectura de las escrituras pública y procesos civiles analizados, podemos concluir que, a lo largo de los siglos XVI a XIX, el contrato de arrendamiento rústico se

¹⁴¹ AHPG-GPAH 3/218, f. 69 rº - 70 vº (1651, Gipuzkoa); ATHA DH. 433-7 (1784, Araba/Álava).

¹⁴² Esta figura, que representa el 11,88% de los arrendamientos alaveses otorgados a lo largo del siglo XVIII, se analiza con más detalle en el epígrafe “El contrato de arrendamiento rústico como origen del contrato de lease-back”.

Se contempla en los siguientes documentos: AHPAL JUS 24847 (1705, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 51 (1712, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 62, N. 10 (1716, Araba/Álava); AHPAL PRO 141, f. 156 rº - 161 rº (1719, Araba/Álava); AHPAL PRO 141, f. 170 rº - 181 rº (1719, Araba/Álava); AHPAL JUS 29630 (1727, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 62, N. 14 (1730, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 63, N. 13 (1733, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 64, N. 3 (1737, Araba/Álava); AHPAL JUS 19211 (1741, Araba/Álava); AHPAL JUS 20353 (1756, Araba/Álava); AHPAL PRO 1303, f. 672 rº - 673 rº (1776, Araba/Álava).

¹⁴³ En este sentido, sólo en el 2,37% de la documentación alavesa el arrendatario es un ente público. Vid. AHPAL PRO 141, f. 170 rº - 181 rº (1719, Araba/Álava); AHPAL PRO 1747, f. 204 rº - 205 vº (1781, Araba/Álava); AHPAL PRO 8542, f. 253 rº - 255 vº (1826, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 23 (1864, Araba/Álava).

¹⁴⁴ Al respecto, consúltense los siguientes documentos: AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AHPG-GPAH 3/1033, f. 58 rº - 59 vº (1618, Gipuzkoa); AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2105 (1746, Gipuzkoa); AHFB JCR 0163/016 (1787, Bizkaia).

¹⁴⁵ Entre otros, vid. FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia); AHFB JTB 0529/ 007 (1747, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa).

otorgó sobre tierras, de forma exclusiva, o como parte integrante de un todo del que formaban parte bienes de muy diversa naturaleza, tales como ferrerías, herrerías, molinos, caserías, casas-solar, casas-torre y casas-mesón¹⁴⁶. De este modo, la persecución de un aprovechamiento agrícola siempre estaba presente.

Al otorgar el contrato, las partes ponían especial interés en realizar una descripción sumamente precisa de cada uno de los bienes arrendados, de forma que dejaban constancia de la extensión de las tierras e indicaban con cuáles lindaban. Asimismo, expresaban quién había sido anterior locatario de los bienes y detallaban los elementos que los conformaban (número de cuartos, hornos, cocinas, bordas para el ganado, tejavanas, etc). Cuando los contratantes consideraban que los bienes eran muy conocidos y, en consecuencia, entendían que no resultaba necesario realizar una descripción amplia de los mismos, dejaban constancia de que eran “notorios”.

2.2.1. Bienes destinados a vivienda

En la mayoría de los documentos analizados, se arrendaban bienes destinados a vivienda, de diversa tipología. Como regla general, se arrendaban caserías¹⁴⁷, que, en la documentación analizada adoptaban también las siguientes denominaciones: casa, casa y casería, caserío o casa-labranza.

En Araba/Álava y Bizkaia, ocasionalmente, se procedía al arrendamiento rústico de casas-torre¹⁴⁸, en cuyo caso, además, se solían arrendar molinos, ferrerías o herrerías¹⁴⁹.

En Gipuzkoa, se arrendaban casas-solar¹⁵⁰, acompañadas, en ciertos casos, de molinos, ferrerías o herrerías¹⁵¹.

¹⁴⁶ Al respecto, debemos indicar que la tierra es un factor con tan profundas repercusiones sociales que su propiedad, uso y explotación pueden determinar la organización política de los Estados. Vid. HOLGUÍN CÓRDOBA, J. E. *El contrato de arrendamiento y el juicio de tenencia en predios rurales*. Bogotá: Ed. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Económicas, 1968, p. 9.

¹⁴⁷ Así ocurre en el 60,99% de la documentación analizada. Entre otros, vid. AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 62 N° 83 (1702, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 3320 (1749, Gipuzkoa); AHFB JCR 0929/005 (1788, Bizkaia); AHPAL JUS 19151 (1811, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 5003 (1826, Gipuzkoa); AHFB JCR 0685/021 (1830, Bizkaia).

El término “casa-labranza” se emplea exclusivamente en Araba/Álava. Vid. AHPAL JUS 24697 (1758, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 62 N° 14 (1827, Araba/Álava); AHPAL PRO 8558, f. 170 rº - 173 rº (1842, Araba/Álava); AHPAL PRO 8560, f. 17 rº - 18 vº (1843, Araba/Álava); AHPAL PRO 8560, f. 316 rº - 317 rº (1843, Araba/Álava).

Para el estudio de la estructura del caserío, puede verse EQUIPO DE REDACCIÓN PAL. *Euskal Herria. Hombres, Tierra, Cultura*. Bilbao: Ed. Ediciones Mensajero, 1981, pp. 46-47.

¹⁴⁸ Entre otros, vid. AHFB JCR 3292/008 (1688, Bizkaia); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava); AHFB JCR 0420/066 (1799, Bizkaia); AHPAL PRO 8542, f. 158 rº - 160 rº (1826, Araba/Álava).

¹⁴⁹ En el 71,43% de los documentos en los que queda patente el arrendamiento de una casa-torre, se arriendan, además, molinos, ferrerías o herrerías.

También era posible el arriendo de bienes destinados a la habitación del arrendatario y, a su vez, al hospedaje público o a la prestación de determinados servicios de abastecimiento. Así, el bien arrendado podía ser una casa-mesón, casa-venta o casa-posada¹⁵², una casa-taberna¹⁵³ o una casa-carnicería¹⁵⁴.

2.2.2. Molinos

El contrato de arrendamiento rústico podía ser celebrado sobre molinos harineros o de aceite¹⁵⁵.

Entre ellos, destaca el molino alavés de Ocaranza, sobre el que se otorgaron diversos arriendos a lo largo del siglo XIX¹⁵⁶. El 15 de julio de 1807, se celebró un contrato privado de arrendamiento sobre el caserío de Ocaranza, con todos sus pertenecidos, esto es, con dos ruedas harineras, dos corrales, una era, un portegado, dos raines, un monte de castaños y robles, así como siete heredades, sitas en los términos de Larrinoa, Ondategi y Gopegi¹⁵⁷. El arrendador (Prudencio María de Verástegui), residía en Zaragoza, por lo que actuaba representado a través del cura y beneficiado de la Iglesia Parroquial de Larrinoa; el locatario (Juan Martínez de Sabarte) no presentaba fiador, si bien garantiza el cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes. Se fijó un plazo de duración de doce años y la renta anual consistía en 65 ducados, que debería ser

¹⁵⁰ Pueden consultarse los siguientes documentos: AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AHPG-GPAH 3/216, f. 13 rº - 13 vº (1649, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 2442 (1736, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 3093 (1746, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2105 (1746, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LEJ 2091 (1763, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 3254 (1763, Gipuzkoa).

¹⁵¹ En el 28,57% de los documentos en los que queda patente el arrendamiento de una casa-solar, se arriendan, además, molinos, ferrerías o herrerías.

¹⁵² Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO LEJ 1048 (1648, Gipuzkoa); AHPAL JUS 32212 (1691, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 2773 (1750, Gipuzkoa); ATHA DH. 433-6 (1773, Araba/Álava); AHFB JCR 0572/004 (1800, Bizkaia); ATHA DH. 433-8 (1804, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

¹⁵³ AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia).

¹⁵⁴ AGG-GAO CO ECI 3372 (1749, Gipuzkoa). En AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava), además de una casa-carnicería se arrienda una casa-mesón.

¹⁵⁵ Así ocurre en el 18,06% de la documentación analizada. Los documentos en los que se arrendaban molinos están presentes en una proporción similar en los tres territorios históricos: el 37,68% son arrendamientos alaveses, el 31,88% son arrendamientos vizcaínos y el 30,44% son arrendamientos guipuzcoanos. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AHFB JCR 3972/001 (1647, Bizkaia); ATHA F.E. Bustamante Caja 62 N° 83 (1702, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa); AHFB JCR 3656/003 (1777, Bizkaia); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia); AHPAL PRO 13236, f. 717 rº - 718 vº (1848, Araba/Álava).

¹⁵⁶ Al respecto, puede verse ARTIACH CAMACHO, S. "Arrendamientos rústicos y contratos de aparcería y admetería en Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa (SS. XVI-XIX)". En MONASTERIO ASPIRI, I. (dir.), ARTIACH CAMACHO, S., y BASOREDO OTZERINJAUREGI, I. *Obligaciones y contratos en el Derecho Civil de Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa. Análisis de Fuentes Documentales* (SS. XVI-XIX). Bilbao: Ed. Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País, Comisión de Bizkaia, 2011, pp. 107-109.

¹⁵⁷ FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 254, N. 35 (1807, Araba/Álava).

satisfecha el día de San Miguel (29 de septiembre), a año vencido. Las únicas obligaciones contenidas en el documento son las referidas al arrendatario, que consistían en abonar el importe de la renta, mantener las heredades “en el estado floreciente que se hallan en la actualidad”, realizar todas las obras y reparos que se ofrecieran en las ruedas y, una vez finalizara el contrato, salvo que deseara renovarlo, restituir los bienes en el estado en que los recibió o en una situación mejorada.

Años más tarde, se otorgaron tres contratos privados de arrendamiento sobre el molino de Ocaranza y otros bienes, sitios en los lugares de Larrinoa y Gopegi¹⁵⁸. El primero de ellos fue celebrado el 29 de septiembre de 1854, el segundo el 11 de abril de 1860 y el tercero el 16 de noviembre de 1876¹⁵⁹. En todos ellos, el arrendador era Valentín de Verástegui, pero en cada uno el arrendatario era una persona distinta (Benito de Sabarte, Francisco López de Ipiña y Damián Ciriano, respectivamente). En cuanto a la figura del fiador, únicamente se presenta en los contratos otorgados en 1860 y en 1876.

El contrato de 1854 se otorga sobre las ruedas de Ocaranza, con sus pertenecidos de corral, era, cabaña, raine y nueve heredades, bienes estos pertenecientes a un vínculo. A través del contrato otorgado en 1860, se arriendan los mismos bienes y, además, una casa. Por lo que respecta al contrato del año 1876, se indica que se procede al arrendamiento de la casa-molino, con sus dos huertas, portegado, era y once heredades. Como podemos apreciar, el bien principal del contrato es, en los tres casos, el molino de Ocaranza, pues las pequeñas variaciones que se producen se refieren a bienes accesorios al mismo.

Por lo que se respecta al plazo de duración del arrendamiento, en los tres casos es de tres años, si bien la fecha de inicio del mismo varía: en los contratos otorgados en 1854 y 1860 se consigna como fecha de inicio el día de San Miguel (29 de septiembre) del año corriente, pero en el de 1876 se toma como día para el comienzo de las obligaciones contractuales el día de San Juan (24 de junio) del año siguiente. Obsérvese que el contrato de 1854 fue otorgado el día 29 de septiembre, de modo que su inicio comenzó ese mismo día; el de 1860 fue otorgado el 11 de abril, de manera que se retrasó su comienzo en más de cinco meses; el de 1876 fue celebrado con fecha 16 de

¹⁵⁸ Estos contratos componen el documento FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

¹⁵⁹ En el contrato de 1860 se indicaba que las partes deseaban “queriendo que este simple papel tenga igual fuerza que una escritura formal” y el contrato de 1876 era un formulario redactado a máquina en el que fueron consignados los datos que analizaremos.

noviembre, así que, hasta su inicio, debieron transcurrir más de siete meses. Por lo que afecta a la fecha de finalización del contrato, en los tres casos se hace coincidir con el día de su inicio, pero de tres años después.

Resulta significativo el importe de la renta, dado que tanto en el contrato otorgado en 1860 como en el de 1876 consiste en 700 reales de vellón, si bien la contemplada en el documento de 1854 asciende a 800 reales de vellón. En los tres documentos se consigna expresamente que el arrendatario no tendrá derecho a rebaja alguna en el importe de la renta, ya que asume la siguiente obligación:

“Tampoco he de pretender descuento de la renta que va estipulada por cualquier evento funesto que ocurra en las mieses como de piedra, granizo, etcétera, pues al efecto recibo en mi todo riesgo, habiendo tenido presente estos casos para la regulación de la enunciada renta; por consiguiente, he de satisfacerla íntegramente en cada uno de los referidos plazos”.

En los tres contratos se acuerda, como momento para proceder al pago de la renta, el día de San Miguel (29 de septiembre), a año vencido. En cuanto al lugar en el que deberá ser satisfecha, únicamente se hace alusión expresa al mismo en el último contrato, en el que se pacta que será el domicilio del arrendador, que radica en Vitoria-Gasteiz.

El locador sólo asume dos obligaciones, contempladas en los tres contratos: realizar los reparos cuyo importe exceda de 100 reales y mantener al arrendatario en el goce pacífico de los bienes. El locatario, en todos los casos, toma a su cargo las siguientes obligaciones: abonar el importe de la renta, cuidar los bienes y realizar las obras mayores, menores y los reparos que no excedan de 100 reales. Además, cuando finalizara el contrato, debería restituir los bienes y sus enseres en el estado en que los recibió y, a fin de controlar el cumplimiento de esta obligación, se afirma que las partes habían realizado un inventario de los mencionados enseres y que se efectuaría un reconocimiento pericial de los bienes. En el contrato otorgado en 1876, además de estas obligaciones, se contiene la relativa a habitar la casa y en el de 1860 se hace referencia expresa a que el arrendatario debería labrar las rained y heredades a lo largo de los tres años contractuales.

En los tres casos, el conductor garantizaba el cumplimiento de sus obligaciones con su persona y bienes, presentes y futuros; en cambio, el arrendador sólo lo hizo en las escrituras de 1854 y 1876.

Por otra parte, contamos con un documento privado fechado a 6 de julio de 1862, que contiene las condiciones bajo las que se llevaría a cabo la ejecución de unas obras de cantería, carpintería y albañilería en la casa y molino de Ocaranza (cuyo propietario era Valentín de Verástegui) por la persona a quien se había adjudicado, previo remate, dicha ejecución (Prudencio de Cortázar)¹⁶⁰.

2.2.3. *Ferrerías y herrerías*

Resultaba frecuente que el contrato se otorgara sobre ferrerías y herrerías, sobre todo en los territorios históricos de Bizkaia y Gipuzkoa¹⁶¹, de forma que el arrendamiento fue la fórmula que permitió conservar la industria siderúrgica¹⁶².

Centrándonos en Bizkaia, debemos indicar que fue objeto de diversos contratos de arrendamiento la ferrería de Mikeldi, junto con sus heredades, sita en Durango, sobre la que se otorgó una escritura pública el 5 de noviembre de 1636¹⁶³. El contrato de arrendamiento fue el medio elegido para poner fin a la contienda existente entre su propietaria (Antonia Marzana) y el propietario de los molinos de Iurretacozubia (Francisco de Arribi), consistente en que, según la dueña de la ferrería, el propietario de los molinos había reedificado una presa que, por exceder de los límites establecidos por

¹⁶⁰ FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 253, N. 8, D. 1 (1862, Araba/Álava).

¹⁶¹ En el 13,61% de la documentación total analizada, se arriendan ferrerías y herrerías. Atendiendo a este tipo de arriendos, en el 50% de los casos se trata de arrendamientos vizcaínos, en el 46,15% de arrendamientos guipuzcoanos y en el 3,85% de arrendamientos alaveses. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/955, f. 60 rº - 61 vº (1571, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHFB JCR 3292/008 (1688, Bizkaia); AHFB JCR 0796/034 (1745, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 6, D. 2 (1844, Bizkaia).

Algunos de los molinos sobre los que se celebraban los contratos de arrendamiento analizados, como el molino de Goikolea referido en CO ECI 3305 (1749, Gipuzkoa), previamente fueron ferrerías. Sobre esta cuestión, véase GOIKOETXEA BERGARETXE, J. J. *Historias de una Gipuzkoa desconocida (misceláneas del Bajo Deba)*. Astigarraga: Ed. Michelena Artes Gráficas, 2002, pp. 91-92.

¹⁶² En la misma línea se manifiesta DÍEZ DE SALAZAR, L. M. *Ferrerías en Guipúzcoa (Siglos XIV-XVI)*. Fuentes e Instituciones. Vol. I. Donostia/San Sebastián: Ed. Haranburu-Editor, 1983, p. 243.

¹⁶³ FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia). Se indica que se trata de una ferrería sartenera, la cual formaba parte de una industria que, como explican VEITIA y ECHEZARRETA, ha continuado durante siglos en la villa de Durango:

“Varios vecinos de esta Villa [Durango] se dedican al comercio de la industria, que consiste en el manejo de ferrerías que tienen a su cargo y cuidado (...) y en la elaboración de sartenes de distintas clases que se fabrican bajo la influencia de las aguas que descienden de las anteiglesias de Abadiano, Mañaria y Garay; se valen para ello de oficiales pagados por los mismos arrendatarios”. VEITIA, F.A., y ECHEZARRETA, R. de. *Noticias históricas de Tavira de Durango*. Bilbao: Ed. Asociación Guerediaga de Amigos de la Merindad de Durango, 1967, pp. 158-159.

En relación con el documento objeto de análisis, puede verse ARTIACH CAMACHO, S. “Arrendamientos rústicos y contratos de aparcería y admetería en Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa (SS. XVI-XIX)”. En MONASTERIO ASPIRI, I. (dir.), ARTIACH CAMACHO, S., y BASOREDO OTZERINJAUREGI, I. *Obligaciones y contratos en el Derecho Civil de Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa. Análisis de Fuentes Documentales (SS. XVI-XIX)*... *op. cit.*, pp. 109-112.

el Fuero Nuevo¹⁶⁴, provocaba serios daños en la susodicha ferrería. A fin de evitar pleitos, el propietario de los molinos se constituyó en arrendatario de la ferrería por un plazo de diez años, para lo cual asumió el deber de abonar una renta de 50 ducados al final de cada anualidad contractual –si bien no tendría que satisfacer renta alguna en el supuesto de que la arrendadora no ejecutara las obras de reedificación que había asumido a su cargo– y a restituir los bienes en el estado en que los recibiera. En este sentido, la locadora se obligó a entregar la ferrería “corriente y moliente”, a abonar el importe de las mejoras que ejecutara el locatario y a ampararle en la pacífica posesión de los bienes durante el plazo de duración del contrato. En caso de incumplimiento de este último deber, tendrían lugar las siguientes consecuencias:

“Y se obligo de que durante los dichos diez años la dicha ferrería y sus pertenecidos no se le quitarán por ninguna causa ni razón, pena de que al dicho Francisco de Arribi le daré otra tal ferrería y pertenecidos, y en tan buen puesto y por el mismo precio. Y además de ello, le pagará todos los daños, intereses y menoscabos que por la sobredicha razón le siguieren y recrecieren”.

A la ferrería de Mikeldi se refiere también la escritura pública otorgada el 18 de julio de 1842 ante el escribano José Antonio de Areitio¹⁶⁵ por quienes fueran el arrendador (el Marqués de la Alameda), que en esta escritura actuaba representado por su administrador, y el arrendatario (Pedro Manuel de Bideurre), que era un hombre viudo, cuya difunta esposa había estado casada con anterioridad. A este respecto, se indica que el conductor originario de la ferrería fue el primer marido de la esposa del otorgante, la cual, desde que aquel falleció, continuó como arrendataria, y, a partir del fallecimiento de esta, se constituyó como colono el otorgante de la escritura que estamos analizando. Asimismo, se deja constancia de que el contrato de arrendamiento de Pedro Manuel de Bideurre finalizó el día de San Juan (24 de junio) de 1842. Dado que, según se expresa, la escritura de arrendamiento otorgada a favor del arrendatario originario (el primer marido de la difunta esposa del otorgante) y el inventario de las herramientas que el arrendador le entregó se habían extraviado, se otorga la escritura que estamos analizando, a fin de regular la devolución de las herramientas propias del arrendador y el derecho de retención del colono sobre los bienes arrendados hasta que beneficiara la cosecha del último año contractual, por ser esta una norma establecida por

¹⁶⁴ El Fuero Nuevo puede verse en SECCIÓN DE DERECHO CIVIL FORAL DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS VASCOS (recopilador). *Legislación Foral de Bizkaia*. Bilbao: Ed. Diputación Foral de Bizkaia, 1991, pp. 217-390.

¹⁶⁵ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 1 (1842, Bizkaia).

la Costumbre. En este sentido, el señor Bideaurre asumía la devolución de las herramientas que el arrendador entregó al primer marido de su difunta esposa, siempre que aquel acreditara su titularidad. En el ínterin, debería pagar la misma renta que ha venido abonando, consistente en 93 reales y 16 maravedís. Del mismo modo, dejaría libres los bienes cuando beneficiara las cosechas del año corriente, que era el último año contractual. Estas obligaciones quedaban garantizadas por ambas partes con todos sus bienes, presentes y futuros.

Con fecha 10 de febrero de 1844, el Marqués de la Alameda, representado nuevamente por su administrador, celebró un contrato privado de arrendamiento¹⁶⁶ en el que el arrendatario era el escribano de la escritura que hemos analizado previamente (José Antonio de Areitio). El plazo contractual, de cuatro años, había comenzado meses antes del otorgamiento del contrato y en distintas fechas, atendiendo a la tipología de los bienes arrendados: el arrendamiento de la ferrería comenzó el día de San Juan (24 de junio) y el de las heredades el día de Todos los Santos (1 de noviembre). El conductor asumía la obligación de abonar una renta anual de 3.500 reales, “pagaderos en efectivo”, y en el supuesto de que no lo hiciera procedería la correspondiente ejecución, si bien se deja constancia de que se efectuaría una rebaja en la renta correspondiente al primer año contractual, por el que únicamente habría de satisfacer 2.600 reales, toda vez que la ferrería no estuvo corriente sino hasta el día 1 de noviembre, cuando el arrendamiento debía haber comenzado el 24 de junio. Asimismo, si el arrendatario realizaba las obras que correspondían al locador, habiéndoselo comunicado previamente, su coste, tasado pericialmente, sería descontado de la renta. En este orden de cosas, el arrendador tomaba a su cargo la ejecución de las obras troncales del edificio y de la maquinaria¹⁶⁷; por su parte, el arrendatario debería realizar las obras civiles.

Por otro lado, se reconocía el derecho del arrendador a apropiarse de las herramientas pertenecientes al arrendatario, siempre y cuando le abonara el importe en que fueran tasadas pericialmente cuando finalizara el contrato. Este mismo derecho queda recogido en el documento privado otorgado en el año 1849 por el Marqués de la Alameda, en el que se contienen las condiciones bajo las que se arrendó la ferrería de Mikeldi y sus heredades a Domingo de Areitio, hijo del anteriormente citado José Antonio de Areitio, que, según se indica, se constituirá en fiador¹⁶⁸. Se estableció un

¹⁶⁶ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 6, D. 2 (1844, Bizkaia).

¹⁶⁷ Además, dado que el arrendatario ejecutó las obras que resultaron precisas para dejar la ferrería en estado corriente, el arrendador asumía el deber de abonarle 3.535 reales y 31 maravedís.

¹⁶⁸ FSS_A.M.A._VELASCO, C.112, N.15 (1849, Bizkaia).

plazo de duración de seis años, que, del mismo modo que en el contrato celebrado en 1844, comenzó meses antes del otorgamiento del contrato y en distintas fechas: el arrendamiento de la ferrería se inició el día de San Juan (24 de junio) y el de las heredades el día de Todos los Santos (1 de noviembre). Sin embargo, la renta era inferior a la contemplada en el citado contrato, ya que, en esta ocasión, consistía en 3.000 reales de vellón –a abonar también obligatoriamente en numerario–, pudiendo incoarse el correspondiente procedimiento de ejecución en caso de impago. El arrendatario asumía la obligación de realizar las obras troncales y civiles, salvo las que expresamente tomaba a su cargo el locador, que eran aquellas que tuvieran lugar en la presa de la ferrería y las que se produjeran en el edificio, maquinaria o adherentes de la ferrería, siempre que trajeran su causa en un incendio, venidas de aguas, centellas o ruina total casual. A este respecto, se indica que el arrendador “las deberá reparar, sin demora, a su costa, para que el arrendatario no tenga perjuicios en las labores”, de modo que queda patente que el locador debería ejecutar las obras inmediatamente, a fin de evitar los daños que sufriría el colono por no poder hacer uso de la ferrería durante un lapso prolongado de tiempo. Por otra parte, el arrendatario no podría reclamar el importe de las mejoras que, en su caso, realizara en los bienes arrendados o en las herramientas propias del locador.

Una vez finaliza este documento, prosigue otro que contiene las condiciones bajo las que deberían ser ejecutadas unas obras en la carbonera de la ferrería de Mikeldi por la persona en quien se causara su remate, que debería seguir las instrucciones dadas por el propietario del bien (el Marqués de la Alameda), o de la persona que lo representara¹⁶⁹. Una de las condiciones más significativas es la relativa a que, en el caso de que la demolición no se ejecutara en el plazo comprendido entre el 1 de junio y el 15 de septiembre, “se le rebajará el prorrateo del perjuicio que tenga el inquilino de la ferrería en pagar sus operarios, rentas de ferrería”.

Por lo que respecta a Gipuzkoa, son numerosos los supuestos en los que las ferrerías y herrerías eran objeto de diversos contratos de arrendamiento. Entre ellos, destaca el caso de las herrerías de Amaro, sitas en Tolosa. El 16 de octubre de 1710, el arrendador (el capitán Fermín Manuel de Alduncin) y el arrendatario (el ferrón Domingo de Castillo) realizaron una liquidación de cuentas en la que manifestaban que el contrato de arrendamiento había estado vigente durante tres años, iniciados el día de San Miguel (29 de septiembre) de 1707 y finalizados el mismo día del año 1710,

durante los cuales el locatario había tenido la obligación de abonar una renta anual de 30 escudos o, lo que es lo mismo, 900 reales de plata. El contrato de liquidación de cuentas permitió a la viuda del colono instar, dos años después, un proceso judicial a través del cual solicitaba se condenara a la viuda del locador, como curadora de sus hijos, al pago de la cantidad de la que había resultado deudor. Tras el Auto dictado el 25 de octubre de 1712 por el Teniente del Corregidor de Gipuzkoa, mediante el cual concedía a la demandada el plazo de tres días para realizar las alegaciones que considerara pertinentes, se produjo su declaración. Dado que manifestó que las partidas contenidas en el documento de liquidación de cuentas adolecían de algunos errores y que, por tanto, no accedía a abonar la deuda reclamada por la demandante, ambas partes otorgaron, el 20 de febrero de 1713, una escritura pública mediante la que sometían la decisión del litigio al arbitraje¹⁷⁰.

Las herrerías de Amaro, junto con otros bienes, fueron objeto de un nuevo contrato de arrendamiento, por el que el arrendador (Francisco Joaquín Alduncin y Olazabal) resultó adeudar ciertos importes a la viuda del arrendatario (el locatario era Francisco de Sagastume y su cónyuge Juana de Otermin)¹⁷¹.

Finalizado este contrato, se celebró otro, que fue elevado a escritura pública el 19 de febrero de 1754. El propietario de los bienes (Francisco Joaquín de Alduncin y Olazabal) actuó nuevamente como arrendador, los arrendatarios eran dos hermanos (Agustín y Jerónimo de Goikoetxea) y ambas partes acordaron que el contrato durara tanto tiempo como fuera necesario para que los locatarios se resarcieran del importe que entregaban al arrendador para que abonara la deuda que tenía contraída con la viuda del anterior arrendatario por las obras ejecutadas. El inicio del contrato se preveía para el día de San Miguel (29 de septiembre) del año siguiente al del otorgamiento de la escritura y se establecía una renta anual de 210 pesos de a 15 reales cada uno, si bien los colonos sólo deberían satisfacer 60 pesos durante los años que resultaran precisos para cubrir el importe entregado al arrendador con los 150 pesos que dejaban de abonar. Además, una vez el locador quedara libre de la deuda contraída con los conductores, estos quedarían subrogados en los derechos que pudiera ostentar contra la viuda del anterior locatario. El 17 de julio de 1783, los arrendatarios entablaron una demanda

¹⁶⁹ Este documento también forma parte de FSS_A.M.A._VELASCO, C.112, N.15 (1849, Bizkaia).

¹⁷⁰ El documento que contiene este pleito no incluye la resolución dada por los árbitros, por lo que desconocemos si la demandante vio satisfechas sus pretensiones. *Vid.* AGG-GAO CO MEJ 1757 (1712, Gipuzkoa).

¹⁷¹ AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa).

contra la viuda del arrendador, en la que manifestaban que este había incumplido su deber de ampararles en la posesión de los bienes durante el plazo establecido para el contrato, por lo que debería tener lugar la consecuencia prevista para tal caso en la escritura de arrendamiento, consistente en el abono de las mejoras ejecutadas por los colonos. La demandada, en su declaración como tal y en la posterior contestación a la demanda, alegó una falta de legitimación pasiva, atendiendo a que la sucesora del arrendador no era ella, sino su nieto, así como que ni siquiera el sucesor del finado tenía que cumplir las obligaciones asumidas por el mismo en relación con unos bienes que, según indicó, pertenecían a una vínculo y mayorazgo. Es decir, según su manifestaciones, cuando el locador celebró el arriendo no actuó como propietario de los bienes, sino como mero poseedor de los mismos, por lo que sus deberes se extinguieron en el momento de su fallecimiento. Además, introduciéndose en el fondo del asunto, indicaba que las supuestas mejoras ejecutadas por los arrendatarios ya no existían, lo cual implicaba que no habían sido perpetuas ni duraderas, con lo que no tendría, en ningún caso, el deber de satisfacerles su importe. Con fecha 29 de noviembre de 1784, el Juez Delegado del Corregidor de Gipuzkoa dictó Auto mediante el que desestimaba la demanda¹⁷².

Muchas veces, las ferrerías y herrerías eran arrendadas junto con los molinos¹⁷³. A modo de ejemplo, centrándonos en el territorio histórico de Gipuzkoa, hemos analizado documentos relativos a los molinos y ferrerías o herrerías de Ereñozu¹⁷⁴, Naruondo¹⁷⁵, Olloquiegui¹⁷⁶, Errazti¹⁷⁷, Sasoeta¹⁷⁸ e Isasola¹⁷⁹. En Bizkaia, podemos señalar los arrendamientos de los molinos y ferrerías o herrerías de Bengolea¹⁸⁰, Chiriboqueta¹⁸¹, Santa Cruz¹⁸², Marzana¹⁸³, Olazarra¹⁸⁴. Por lo que respecta a Araba/Álava, destaca el arriendo de la ferrería y molino denominados “La Encontrada”¹⁸⁵.

¹⁷² AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa).

¹⁷³ En el 48,08% de los casos en los que se arriendan ferrerías o herrerías, se procede también al arrendamiento de molinos.

¹⁷⁴ Estos bienes se hallaban junto al río Urumea, jurisdicción de Hernani y Donostia-San Sebastián. Vid. AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa).

¹⁷⁵ Radicaban en Zumaia. Vid. AGG-GAO CO MCI 1140 (1619, Gipuzkoa).

¹⁷⁶ Sitos en la jurisdicción perteneciente a las villas de Berastegi y Elduain. Vid. AGG-GAO CO MCI 1296 (1622, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

¹⁷⁷ Estos bienes estaban en Urrestilla (Azpeitia). Vid. AGG-GAO CO MCI 1917 (1661, Gipuzkoa).

¹⁷⁸ Sitos en Tolosa. Vid. AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa).

¹⁷⁹ Radicaban en Oiartzun. Vid. AGG-GAO CO MCI 3352 (1751, Gipuzkoa).

¹⁸⁰ Que radicaban en Barakaldo. Vid. AHFB JCR 3292/008 (1788, Bizkaia).

¹⁸¹ Que estaban en Lemoa. Vid. AHFB JCR 0796/034 (1745, Bizkaia).

¹⁸² Sitos en Zeberio. Vid. AHFB JCR 2230/ 013 (1747, Bizkaia).

¹⁸³ Radicaban en Arrazola (Atxondo). Vid. FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 17 (1761, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 19 (1765, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 21 (1780,

2.2.4. Tierras

En ocasiones, se arrendaban exclusivamente tierras, en cuyo caso se trataba de tierras no frutales¹⁸⁶ como heredades, eras, raines, herrenales, tierras sembradías, tierras de pan traer o de pan llevar, baldías o terrenos¹⁸⁷.

Las tierras frutales nunca eran arrendadas de forma aislada, siempre se arrendaban junto con otros bienes. Entre ellas, destacan las viñas, que eran arrendadas, principalmente, en Araba/Álava y Bizkaia¹⁸⁸. Pero también formaban parte del contrato otro tipo de tierras frutales¹⁸⁹, como manzanales, perales o castaños, sobre todo en Araba/Álava y Gipuzkoa¹⁹⁰.

Los montes solían estar expresamente excluidos del contrato, de modo que el arrendador los reservaba para su propio uso. No obstante, hay casos en los que se procede al arrendamiento de montes junto al resto de pertenecidos de un molino, herrería o herrería o junto con diversas heredades¹⁹¹.

Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 37 (1780, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 109, N. 8, D. 4 (1785, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 27 (1792, Bizkaia).

¹⁸⁴ Estos bienes se hallaban en Lezama. Vid. AHFB JCR 3656/003 (1777, Bizkaia).

¹⁸⁵ Sitos en el Valle de Zuia. Vid. AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava).

¹⁸⁶ Así ocurre en el 18,32% de la documentación analizada. En este sentido, hemos de aclarar que, en numerosas ocasiones, se indicaba que la casa, el molino, la herrería o la herrería se arrendaba “junto con sus pertenecidos”, con lo que se hacía referencia, entre otros posibles bienes, a tierras; no obstante, la generalidad del término nos impide determinar si, entre las mismas, se hallaban tierras frutales.

¹⁸⁷ Sobre la tipología de tierras puede verse BERRIOCHOA AZCÁRATE, P. “Nekazaritza mundua XIX-XX.eko mende aldaketan”. En *Leyzaur Revista de Estudios Históricos de Andoain*, 2010, nº 11, pp. 164-169.

¹⁸⁸ En el 8,38% de la documentación analizada se arriendan viñas. Centrándonos en este tipo de documentos, el 53,13% se corresponde con arrendamientos alaveses, el 40,61% con arrendamientos vizcaínos y el 6,26% con arrendamientos guipuzcoanos. Vid. AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2104 (1746, Gipuzkoa); AHFB JCR 0208/020 (1765, Bizkaia); AHFB JCR 0208/020 (1819, Bizkaia); AHPAL JUS 19178 (1832, Araba/Álava).

A diferencia de lo que ocurría en tiempos pasados, la legislación actual, comunitaria y estatal, restringe el derecho del vinicultor a elegir la variedad de vid a plantar en su explotación. Al respecto, puede verse AMAT LLOMBART, P. “Derechos de plantación y replantación de viñedo. Régimen jurídico de la transferencia de derechos en el marco del control del potencial productivo del sector vitivinícola”. En SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Á. (editor). *Estudios de Derecho agrario 2010*. Logroño: Ed. Universidad de La Rioja. Servicio de Publicaciones, 2011, pp. 14-16.

¹⁸⁹ Así ocurre en el 29,58% de los casos.

¹⁹⁰ Atendiendo a la documentación en la que se procede al arrendamiento de tierras frutales, el 42,47% de la misma se refiere a arrendamientos alaveses, el 36,28% a arrendamientos guipuzcoanos y el 21,25% a arrendamientos vizcaínos.

¹⁹¹ Para el estudio de esta cuestión, pueden consultarse los siguientes documentos: AGG-GAO CO MCI 1296 (1622, Gipuzkoa); AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2696 (1730, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa); AHPAL JUS 18940 (1772, Araba/Álava); AHPAL PRO 1747, f. 204 rº - 205 vº (1781, Araba/Álava); ATHA F.E. Verástegui Caja 25 Nº 31.1 (1798, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 254, N. 35 (1807, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 58 (1865, Araba/Álava).

2.3. La duración del contrato

2.3.1. El plazo de duración

2.3.1.1. La duración determinada

El contrato tenía la duración convenida por las partes.

El plazo más breve era de un año y se acordaba de forma muy excepcional, pero resulta significativo que, cuando así ocurría, los bienes arrendados solieran ser ferrerías, herrerías o molinos¹⁹².

En la documentación correspondiente a la segunda mitad del siglo XVI, el plazo de duración más habitual era de diez años¹⁹³. Sin embargo, a lo largo de la primera mitad del siglo XVII, los plazos eran muy variables, siendo los más comunes los de uno, cuatro y ocho años¹⁹⁴. Durante la segunda mitad del siglo XVII, el plazo acordado con mayor frecuencia era de seis años¹⁹⁵, si bien los plazos de cuatro y nueve años también se acordaban muy habitualmente¹⁹⁶. En la primera mitad del siglo XVIII, el plazo más habitual era el de nueve años¹⁹⁷, aunque tampoco resultaba inusual que se pactara una duración por seis años¹⁹⁸. En la segunda mitad del siglo XVIII, el plazo más frecuente también era el de nueve años¹⁹⁹, pero la duración por seis años seguía siendo muy común²⁰⁰. A lo largo de la primera mitad del siglo XIX, los nueve años continúan constituyendo el plazo de duración por excelencia²⁰¹, seguido, nuevamente, por el plazo de seis años, pero a mayor distancia que en periodos anteriores²⁰². Durante la segunda mitad del siglo XIX, el periodo más acordado es el de nueve años²⁰³.

¹⁹² En el 66,67% de los documentos en los que se estipula el plazo de duración de un año se procede al arrendamiento de estos bienes.

¹⁹³ Este plazo se acuerda en el 50% de la documentación correspondiente a la segunda mitad del siglo XVI.

¹⁹⁴ Cada uno de estos plazos está presente en el 16,17% de la documentación correspondiente a la primera mitad del siglo XVII.

¹⁹⁵ Así ocurre en el 24% de la documentación correspondiente a la segunda mitad del siglo XVII.

¹⁹⁶ Cada uno de estos plazos está presente en el 20% de la documentación correspondiente a la segunda mitad del siglo XVII.

¹⁹⁷ Este plazo se acuerda en el 46,67% de la documentación correspondiente a la primera mitad del siglo XVIII.

¹⁹⁸ Este plazo se acuerda en el 11,42% de la documentación correspondiente a la primera mitad del siglo XVIII.

¹⁹⁹ Este plazo se acuerda en el 50,43% de la documentación correspondiente a la segunda mitad del siglo XVIII.

²⁰⁰ Este plazo se acuerda en el 20,87% de la documentación correspondiente a la segunda mitad del siglo XVIII.

²⁰¹ Este plazo se acuerda en el 59,74% de la documentación correspondiente a la primera mitad del siglo XIX.

²⁰² Este plazo se acuerda en el 10,39% de la documentación correspondiente a la primera mitad del siglo XIX.

²⁰³ Este plazo se acuerda en el 85,71% de la documentación correspondiente a la segunda mitad del siglo XIX.

De este modo, podemos apreciar que la evolución hacia el plazo de nueve años comienza a gestarse durante la segunda mitad del siglo XVII, se va consumando a lo largo del siglo XVIII y de la primera mitad del XIX y alcanza su punto álgido en la segunda mitad del siglo XIX²⁰⁴.

No obstante, esta regla general no tuvo incidencia en los supuestos en los que el arrendamiento tenía lugar a través de la celebración de un previo remate, dado que en los mismos el plazo más habitual era de seis años, si bien es cierto que la duración que le seguía era de nueve años²⁰⁵. En este sentido, durante la primera mitad del siglo XVIII, el plazo más habitual es de seis años, seguido por el plazo de cuatro años²⁰⁶. A lo largo de la segunda mitad del siglo XVIII, el plazo más frecuente es de nueve años, pero le sigue muy de cerca la duración de seis años²⁰⁷. Por lo que respecta a los documentos de la primera mitad del siglo XIX, el plazo de seis es, de nuevo, el más habitual, mientras que el de nueve años no se prevé²⁰⁸.

2.3.1.2. *Mención especial a los contratos de carácter vitalicio*

El plazo de duración más amplio se representa en los arrendamientos de carácter vitalicio, correspondientes casi siempre al territorio histórico de Araba/Álava²⁰⁹ y excepcionalmente al de Gipuzkoa. La mayoría de ellos fueron otorgados a lo largo de la primera mitad del siglo XVIII²¹⁰ y los bienes arrendados eran únicamente tierras

²⁰⁴ Entre otros, *vid.* AHPAL JUS 18175 (1668, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 1917 (1661, Gipuzkoa); AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 6 (1771, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 4108 (1788, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8542, f. 478 rº - 481 rº (1826, Araba/Álava); AHFB JCR 1990/009 (1861, Bizkaia).

²⁰⁵ El plazo de seis años se acuerda en el 40,54% de la documentación en la que se procede al remate del arrendamiento y el de nueve años en el 18,92% de la misma.

²⁰⁶ Durante la primera mitad del siglo XVIII, el plazo de seis años se presenta en el 46,67% de los arrendamientos celebrados tras la realización de un previo remate, el de cuatro años en el 33,34% y el de nueve años en el 6,67%.

²⁰⁷ A lo largo de la segunda mitad del siglo XVIII, el plazo de nueve años está presente en el 46,15% de los arrendamientos celebrados mediante remate y el de seis años en el 38,46% de los mismos. Como podemos apreciar, en la segunda mitad del siglo XVIII, existe una distancia de 7,69 puntos entre los plazos de nueve y seis años, muy lejana a los 29,56 puntos que separan la frecuencia con la que se acordaban estos plazos cuando tomamos en cuenta también los documentos en los que no se procedía a arrendar mediante remate.

²⁰⁸ En la primera mitad del siglo XIX, el plazo de seis años se prevé en el 33,34% de los arrendamientos celebrados previo remate.

²⁰⁹ El 91,67% de la documentación relativa a arrendamientos de carácter vitalicio pertenece al Territorio Histórico de Araba/Álava.

²¹⁰ El 50% de los documentos en los que se contempla un arrendamiento vitalicio pertenece a la primera mitad del siglo XVIII, el 33,33% a la segunda mitad del mismo y el 16,67% a la primera mitad del XIX.

–concretamente, heredades, viñas o huertas–²¹¹, salvo excepciones en las que, además, se procedía al arrendamiento de bienes destinados a vivienda²¹².

Como regla general, la duración vitalicia del arrendamiento se refería a la vida del arrendatario²¹³, pero nada impedía que se estipulara que el contrato estuviera vigente durante toda la vida del arrendatario y de su sucesor²¹⁴ o del arrendador²¹⁵. Asimismo, se fijaban fórmulas alternativas²¹⁶, de manera que, en ciertos casos, el contrato finalizaría el día en que falleciera cualquiera de los contratantes²¹⁷; en otros, el arriendo se otorgaba por “tres vidas de reyes, que la primera ha de ser la larga vida del Sr. Don Felipe Quinto, nuestro Rey, y después por las dos vidas de los dos sucesores en estos reinos”²¹⁸.

Resulta muy relevante que en gran parte de los arrendamientos vitalicios las partes se hallaran unidas por un vínculo de parentesco²¹⁹. Uno de estos documentos contiene un contrato para referirse al cual los otorgantes emplean indistintamente los términos “arrendamiento vitalicio”, “cesión de usufructo y arrendamiento vitalicio” y

²¹¹ El 91,67% de los arrendamientos vitalicios se otorgaba exclusivamente sobre tierras.

²¹² En el 8,33% de los arrendamientos vitalicios, se arrendaban conjuntamente tierras y casas.

²¹³ Así ocurre en el 41,66% de los casos. FSS_A.M.A._URBINA, C. 62, N. 14 (1730, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 2533 (1737, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 3, N. 1 (1741, Araba/Álava); AHPAL JUS 20353 (1756, Araba/Álava); AHPAL PRO 1303, f. 672 rº - 673 rº (1776, Araba/Álava).

²¹⁴ Sucede en el 16,67% de los casos.

En AHPAL PRO 51, f. 108 rº - 111 rº (1714, Araba/Álava), el contrato se otorga por toda la vida del arrendatario y del hijo que sea designado como su sucesor. No obstante, el locatario asume la obligación de otorgar escritura de renovación del contrato cada nueve años, de manera que, en caso de incumplimiento, el contrato se entendería finalizado y el arrendador o sus sucesores podrían tomar posesión de los bienes.

En AHPAL PRO 141, f. 156 rº - 161 rº (1719, Araba/Álava), el arrendamiento durará hasta el fallecimiento del arrendatario, pero, además, se establece que si el mismo se produce antes de que hayan transcurrido veinticinco años desde el otorgamiento del contrato, sus herederos deberán continuar en él, estando sujetos a las obligaciones asumidas por el conductor.

²¹⁵ Ocurre en el 16,67% de los casos. *Vid.* AHPAL JUS 15786 (1761, Araba/Álava); AHPAL JUS 23457 (1792, Araba/Álava).

²¹⁶ Así sucede en el 25% de los casos.

²¹⁷ AHPAL PRO 8542, f. 64 rº - 65 vº (1826, Araba/Álava); AHPAL PRO 8557, f. 1409 rº - 1410 vº (1841, Araba/Álava).

²¹⁸ AHPAL PRO 141, f. 170 rº - 181 rº (1719, Araba/Álava).

²¹⁹ Así ocurre en el 33,33% de esta documentación.

En la escritura pública con signature FSS_A.M.A._MARZANA, C. 3, N. 1 (1741, Araba/Álava), la parte arrendadora es un matrimonio, siendo la mujer la poseedora del vínculo y mayorazgo al que pertenecen los bienes, y la parte arrendataria es otro matrimonio, en el que la esposa es la madre de la arrendadora. Los locatarios, que venían siéndolo con anterioridad al otorgamiento de esta escritura –de modo que la misma supone una renovación del contrato celebrado con anterioridad–, asumen, además, las responsabilidades establecidas en el testamento otorgado por el padre de la arrendadora y difunto marido de la arrendataria.

En la escritura de arrendamiento contenida en el documento AHPAL JUS 15786 (1761, Araba/Álava), los arrendatarios son los hijos de la arrendadora, viuda.

El documento AHPAL JUS 23457 (1792, Araba/Álava), contiene una escritura en la que se eleva a público el arrendamiento otorgado por la madre viuda a favor de su hijo.

“usufructo”. Se indica que el colono no deberá abonar renta alguna, puesto que, a través de este contrato, el arrendador pretende compensarle por las cantidades de dinero que le entregó y por diversos favores realizados y, en consecuencia, el locatario renuncia a los derechos de crédito que ostenta contra él. Se explica que, a pesar de que el locador desea donar los bienes al colono, no puede hacerlo porque pertenecen a un vínculo, siendo esta la causa por la cual se otorga este peculiar contrato, cuya finalidad consiste en que el conductor goce de las heredades arrendadas, labrándolas por sí mismo o aprovechándose de la renta que produzcan²²⁰. Teniendo en cuenta que falta uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, la renta, actualmente este tipo contractual no podría ser calificado como arrendamiento.

Constatamos que el plazo de duración vitalicio se establecía en contratos especiales, como el que acabamos de referir. En la misma línea, destaca también un documento en el que los arrendatarios (la madre y sus dos hijos), previamente, pero el mismo día del otorgamiento la escritura de arrendamiento y ante el mismo escribano, habían vendido los bienes a la que se constituiría como arrendadora²²¹.

El plazo vitalicio se fija, asimismo, en un documento en el que se procede a la permuta del uso de unas heredades. En concreto, una fábrica parroquial cede el uso de una heredad de la que es propietaria a quienes eran arrendatarios de otra –cuyo propietario y arrendador era un tercero– y estos, a cambio, ceden el uso de su heredad a la fábrica parroquial²²². En esta escritura no interviene el propietario y arrendador de la heredad cuyo uso es permutado por sus colonos, si bien se indica que la permuta debe ser entendida sin perjuicio del derecho de propiedad que ostentan la fábrica y el arrendador, así como que llegará a término cuando fallezcan los arrendatarios o uno de los representantes de la fábrica. Asimismo, se establece que la permuta quedará nula y sin ningún valor si cualquiera de los propietarios vende la heredad que les pertenece. No debemos confundir esta figura con el arrendamiento “a corre para” propio de Asturias, que consistía en que los colonos de un mismo arrendador intercambiaban entre sí las

En AHPAL PRO 8542, f. 64 rº - 65 vº (1826, Araba/Álava), el sobrino cede el uso de los bienes a favor de su tío.

²²⁰ AHPAL PRO 8542, f. 64 rº - 65 vº (1826, Araba/Álava).

²²¹ AHPAL PRO 1303, f. 672 rº - 673 rº (1776, Araba/Álava).

Esta figura se estudia con mayor profundidad en el epígrafe “El contrato de arrendamiento rústico como origen del contrato de lease-back”.

²²² AHPAL PRO 8557, f. 1409 rº - 1410 vº (1841, Araba/Álava). Los arrendatarios eran padre e hijo.

tierras arrendadas con el objetivo de aumentar su productividad mediante la rotación de los cultivos²²³.

2.3.1.3. *La duración variable*

Muy excepcionalmente, la duración del contrato era variable, de manera que se hacía depender de diversas circunstancias.

En este sentido, contamos con un pleito en cuya resolución se establece que el contrato de arrendamiento celebrado verbalmente finalizaría cuando el arrendador terminara de sacar carbón de los montes concejiles, estipulación esta que, según se acredita testificalmente, habían acordado las partes²²⁴.

En una escritura pública en la que se procede a la venta de unas heredades y al arrendamiento de las mismas, siendo los arrendatarios los vendedores y el arrendador el comprador, se establece que el contrato durará tanto como desee el arrendador²²⁵.

En otro documento, los locatarios se obligan pagar al locador el importe que este adeudaba a la viuda del conductor anterior por las obras y mejoras que ejecutó, teniendo derecho, por ello, a una rebaja en la renta. En consecuencia, las partes acuerdan que el contrato dure, al menos, el tiempo necesario para que los arrendatarios se resarzan, a través de las rebajas en la renta, de la cantidad que debían entregar al arrendador²²⁶.

2.3.2. *La renovación y prórroga del contrato*

Según se desprende de la documentación analizada, resultaba habitual que, tras la finalización de un contrato de arrendamiento, se otorgara uno nuevo a favor del mismo locatario o de algún familiar suyo²²⁷. De este modo, en muchos casos queda constancia expresa de que, tras la finalización de un contrato de arriendo, se otorgó otro a favor del mismo arrendatario; en otros, además, queda patente que el arrendamiento no sólo fue renovado para el arrendatario, sino que, anteriormente, también fueron colonos sus

²²³ Al respecto, puede verse CÁRCABA FERNÁNDEZ, M. *La Compilación del Derecho civil asturiano. Conceptos, estudios doctrinales, soluciones notariales, Jurisprudencia regional... op. cit.*, p. 72.

²²⁴ AGG-GAO CO MCI 1566 (1641, Gipuzkoa).

²²⁵ FSS_A.M.A._URBINA, C. 63, N. 13 (1733, Araba/Álava).

²²⁶ AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa).

²²⁷ Así ocurre en el 20,69% de la documentación analizada. Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 66 N° 33 (1656, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AHFB JCR 1036/021 (1708, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2344 (1764, Gipuzkoa); AHPAL PRO 2221, f. 149 rº - 150 vº (1787, Araba/Álava); AHFB JCR 3970/004 (1826, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 58 (1865, Araba/Álava).

ascendientes²²⁸; finalmente, existen documentos que constatan que, tras la finalización de un contrato de arrendamiento, se otorgó uno nuevo a favor de un familiar del locatario, en concreto, de su hijo o de su hermano.

La renovación del contrato se producía en los tres territorios históricos, si bien en Bizkaia era menos habitual que en Araba/Álava o Guipuzkoa²²⁹. Si realizamos un análisis por periodos históricos, concluiremos que este hecho se producía con mayor frecuencia a lo largo de la segunda mitad del siglo XVII y con una frecuencia similar en cada uno de los periodos históricos comprendidos entre la primera mitad del siglo XVIII y la segunda del XIX²³⁰.

Asimismo, era usual que en el propio contrato se estipulara la posibilidad de que quedara automáticamente prorrogado en caso de que ninguna de las partes manifestara su negativa a la prórroga en los meses anteriores a su vencimiento. En este mismo sentido, en ocasiones, las partes acordaban que, si el conductor abonaba puntualmente el importe de las rentas, tendría un derecho preferente respecto de otros posibles arrendatarios para continuar siéndolo una vez el contrato llegara a término. Desde la segunda mitad del siglo XVIII hasta la primera del XIX, en los territorios históricos de Araba/Álava y Bizkaia, excepcionalmente, el locatario renunciaba a los preferencia o prelación que pudieran corresponderle una vez finalizara la vigencia del contrato de arrendamiento²³¹.

No obstante, a veces, la prórroga o la renovación del arrendamiento quedaba estipulada como una penalización para el supuesto de que las partes incumplieran alguna de sus obligaciones²³².

²²⁸ A modo de ejemplo, cabe destacar el documento ARCV Varela (F), C 2787-1 (1669, Araba/Álava), en el que el arrendatario alega que ha venido siéndolo a lo largo de dieciocho años y su padre durante más de treinta.

²²⁹ La renovación se produce en el 24,26% de los arrendamientos alaveses, en el 20,34% de los guipuzcoanos y en el 14,74% de los vizcaínos.

²³⁰ En concreto, la renovación del contrato está presente en el 35,71% de la documentación de la segunda mitad del siglo XVII, en el 21,05% de la correspondiente a la primera mitad del siglo XVIII, en el 25,81% de la relativa a la segunda mitad del siglo XVIII, en el 18,18% de los documentos pertenecientes a la primera mitad del siglo XIX y en el 22,22% de la documentación de la segunda mitad del siglo XIX.

²³¹ ATHA DH. 433-7 (1784, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

²³² El estudio de esta cuestión se desarrolla en el capítulo “Las obligaciones asumidas por las partes y las garantías de su cumplimiento en Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa (siglos XVI-XIX)”.

2.3.3. La fecha de inicio

En ciertas ocasiones, la fecha de inicio del contrato²³³ coincidía con la de su celebración²³⁴, conclusión a la que llegamos porque se establece expresamente en los documentos o porque en el contrato de arrendamiento no se fija una fecha distinta para ello. Muy excepcionalmente, se hacía constar que el contrato comenzaría a surtir efectos al día siguiente de su celebración²³⁵, que la fecha de inicio era la del remate realizado en los días previos al otorgamiento de la escritura de arrendamiento²³⁶ o que sería aquella en la que el ente público arrendador entregara los bienes al arrendatario –sin que se fijara una fecha concreta para ello–²³⁷.

Pero, generalmente se establecía una fecha de comienzo concreta e independiente a la de la celebración del contrato o del otorgamiento de la escritura, de manera que, como regla general, el inicio del mismo se retrasaba unos meses, a fin de hacerlo coincidir con el año agrícola²³⁸. El concepto de “año agrícola” se establece por vía consuetudinaria y, a pesar de que varía en atención a la naturaleza climatológica de cada comarca y al tipo de cosecha, toda persona que guarde un contacto íntimo y permanente con la vida agrícola lo conoce²³⁹.

La fecha de inicio del contrato solía ser posterior al día de su celebración o del otorgamiento de la escritura pública de arrendamiento, de tal modo que los efectos se retrasaban hasta que llegara la fecha prevista del año en el que se celebraba el contrato o, en caso de imposibilidad por haber transcurrido ya dicha fecha, del año siguiente. No obstante, existen excepciones:

- a) En ciertos casos, los efectos del contrato se retrotraían a un momento anterior a la celebración del contrato, indicando que había comenzado meses antes de tal

²³³ Para el estudio de esta materia, tomamos como muestra los 336 documentos que nos permiten determinar el momento de inicio del contrato de arrendamiento al que se refiere cada uno de ellos.

²³⁴ Así ocurre en el 15,47% de los casos. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 28 rº - 29 vº (1567, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava); AHPG-GPAH 3/218, f. 69 rº - 70 vº (1651, Gipuzkoa); AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); AHFB JTB 0529/ 007 (1747, Bizkaia); ATHA F.E. Samaniego Caja 41 Nº 27 (1783, Araba/Álava); AHPAL PRO 9281, f. 157 rº - 158 vº (1811, Araba/Álava); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

²³⁵ AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava).

²³⁶ AHPAL JUS 29671 (1803, Araba/Álava).

²³⁷ AHPG-GPAH 3/955, f. 60 rº - 61 vº (1571, Gipuzkoa).

²³⁸ *Vid.* KARRERA EGIALDE, M. M. *Los arrendamientos rústicos históricos... op. cit.*, p. 121.

A modo ilustrativo, en AHPAL PRO 8562, f. 281 rº - 282 vº (1844, Araba/Álava), se establece el mes de agosto para el inicio y para la finalización del contrato, indicando que los frutos se recolectaban antes de dicho mes. En concreto, se afirma:

“(…) y concluirán en otro agosto, frutos cogidos, del año que ha de venir de mil ochocientos cincuenta y tres”.

²³⁹ En la misma línea se expresa CASAS-MERCADÉ, F. *Arrendamientos sobre fincas... op. cit.*, p. 183.

otorgamiento (y, excepcionalmente, con más de un año de antelación), haciendo coincidir el comienzo de la relación arrendaticia con alguna de las fechas significativas que hemos mencionado anteriormente²⁴⁰. La retrotracción se produce desde la segunda mitad del siglo XVI hasta la segunda del XIX, si bien no existe constancia de que se produjera durante la primera mitad del siglo XVII. Asimismo, tiene lugar, sobre todo, en el territorio histórico de Araba/Álava, pero también existe constancia de su existencia en Bizkaia y Gipuzkoa²⁴¹.

- b) Cuando las partes así lo establecían, el inicio del contrato se retrasaba sustancialmente, de manera que el contrato comenzaría a surtir efectos cuando hubiera transcurrido más de un año desde su celebración²⁴². Este tipo de retraso se produce a lo largo del siglo XVIII y de la primera mitad del XIX y tiene lugar, sobre todo, en el territorio histórico de Gipuzkoa, si bien existe constancia de su existencia también en Bizkaia y Araba/Álava²⁴³.

Tomando en consideración la totalidad de la documentación analizada, los días fijados con mayor frecuencia para que el contrato comenzara a surtir efectos eran los de Todos los Santos (1 de noviembre)²⁴⁴, Nuestra Señora (15 de agosto)²⁴⁵ y San Martín

²⁴⁰ Así ocurre en el 18,15% de los casos. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/967, f. 198 rº - 200 vº (1563, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 1891 (1660, Gipuzkoa); AHFB JCR 3621/009 (1676, Bizkaia); ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 51 (1712, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 3471 (1770, Gipuzkoa); AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia); AHPAL PRO 8542, f. 158 rº - 160 rº (1826, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 6, D. 2 (1844, Bizkaia).

²⁴¹ La retrotracción se produce en el 25% de los arrendamientos alaveses, en el 15,38% de los vizcaínos y en el 9,68% de los guipuzcoanos.

²⁴² Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa); AHFB JCR 0208/020 (1765, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 24 (1772, Araba/Álava); AHFB JCR 0947/013 (1818, Bizkaia); AHPAL PRO 8560, f. 316 rº - 317 rº (1843, Araba/Álava).

A modo de ejemplo, en AGG-GAO CO MEJ 2079 (1745, Gipuzkoa) queda patente que, habiendo sido otorgada la escritura el 31 de mayo de 1738, el contrato comenzaría a surtir efectos a partir del día de Todos los Santos (1 de noviembre) de 1739, es decir, un año y medio más tarde. Igualmente, en el AGG-GAO CO UEJ 1288 (1779, Gipuzkoa), la escritura de arrendamiento, que incluye las condiciones del remate del mismo, es otorgada el 19 de junio de 1769, pero se indica que el contrato comenzará a surtir efectos el día de San Miguel (29 de septiembre) de 1770.

²⁴³ El aplazamiento se produce en el 11,83% de los arrendamientos guipuzcoanos, en el 7,69% de los vizcaínos y en el 1,32% de los alaveses.

²⁴⁴ El día de Todos los Santos se establece en el 18,45% de los casos. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); ARCV Quevedo (F), C 2353-5 (1742, Araba/Álava); AHFB JCR 1028/008 (1757, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

En AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia), la escritura de arrendamiento es otorgada el 27 de junio de 1857 y, a pesar de que se indica expresamente que la fecha de inicio del contrato sería el día de Todos los Santos, también se hace constar que el arrendatario podría beneficiar las tierras tan pronto como el arrendador recolectara los frutos pendientes.

²⁴⁵ El día de Nuestra Señora se fija en el 15,77% de los casos. Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Verástegui Caja 26 Nº 6.7 (1743, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 186, N. 15 (1854, Araba/Álava).

(11 de noviembre)²⁴⁶, si bien existen otras fechas con las que se hacía coincidir el comienzo del arriendo: San Miguel (29 de septiembre)²⁴⁷, San Juan (24 de junio)²⁴⁸; Anunciación del Señor (25 de marzo)²⁴⁹, Año Nuevo (1 de enero)²⁵⁰ y Navidad (25 de diciembre)²⁵¹. De forma muy excepcional, se establece que el contrato entrará en vigor en Pascua de Resurrección²⁵², Santiago (25 de julio)²⁵³ o San Bartolomé (24 de agosto)²⁵⁴.

Asimismo, existen casos en los que la fecha de inicio del contrato es distinta a la de su celebración, pero no resulta significativa²⁵⁵.

Entre los documentos que contienen más de un contrato de arrendamiento, en algunos se fijaban fechas de inicio diferentes para cada uno de ellos²⁵⁶.

También resultaba posible señalar una fecha diferente de inicio del contrato para los distintos bienes arrendados²⁵⁷.

²⁴⁶ San Martín es la fecha seleccionada en el 12,8% de la documentación. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/967, f. 198 rº - 200 vº (1563, Gipuzkoa); AHPG-GPAH 3/218, f. 42 vº - 43 rº (1651, Gipuzkoa); AHFB JCR 3452/015 (1694, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 3054 (1759, Gipuzkoa); AHFB JCR 0391/002 (1801, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa).

²⁴⁷ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1891 (1660, Gipuzkoa); AHPAL JUS 18993 (1743, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1288 (1779, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); ATHA F.E. Varona Caja 63 Nº 10.3 (1841, Araba/Álava).

²⁴⁸ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1296 (1622, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHFB JCR 0796/034 (1745, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1355, f. 134 rº - 136 vº (1791, Araba/Álava); AHFB JCR 0879/003 (1804, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava).

²⁴⁹ Entre otros, *vid.* AHPAL JUS 24847 (1705, Araba/Álava); AHFB JTB 0738/016 (1788, Bizkaia); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 30 (1818, Araba/Álava); AHFB JTB 0959/010 (1833, Bizkaia).

²⁵⁰ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AGG-GAO CO LEJ 1415 (1712, Gipuzkoa); AHFB JCR 0874/018 (1747, Bizkaia); AHPAL PRO 1747, f. 198 rº - 199 vº (1781, Araba/Álava); AHPAL PRO 8557, f. 1416 rº - 1418 rº (1841, Araba/Álava); AHFB JCR 1990/009 (1861, Bizkaia).

En FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 23 (1864, Araba/Álava), esta fecha coincide, además, con la del otorgamiento de la escritura pública de arrendamiento.

²⁵¹ Entre otros, *vid.* AHPAL PRO 12, f. 58 rº - 59 rº (1715, Araba/Álava); AHFB JCR 0556/019 (1750, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1297 (1781, Gipuzkoa); AHFB JCR 3567/006 (1800, Bizkaia).

²⁵² FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 3372 (1749, Gipuzkoa).

²⁵³ AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia).

²⁵⁴ AHPAL PRO 837, f. 23 rº - 28 vº (1733, Araba/Álava);

²⁵⁵ Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); ATHA F.E. Varona Caja 58 Nº 15 (1667, Araba/Álava); AHFB JCR 1280/022 (1698, Bizkaia); AHPAL JUS 19580 (1701, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 58 (1865, Araba/Álava).

²⁵⁶ Entre otros, *vid.* FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 1 (1746, Araba/Álava); AHFB JCR 0572/004 (1800, Bizkaia); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

²⁵⁷ Entre otros, *vid.* AHPAL PRO 145, f. 64 rº - 66 vº (1720, Araba/Álava); AHFB JCR 3532/003 (1786, Bizkaia); ATHA DH. 433-8 (1804, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 15 (1849, Bizkaia).

La fecha de inicio variaba dependiendo del territorio histórico en el que radicaba el bien arrendado, pero no en atención al periodo histórico en el que se celebraba el contrato:

- a) En Araba/Álava, las fechas establecidas con mayor frecuencia eran los días de Nuestra Señora (15 de agosto)²⁵⁸, de la Anunciación del Señor (25 de marzo)²⁵⁹ y de la celebración del contrato²⁶⁰. No obstante, también se establecía como fecha de inicio el día de San Miguel (29 de septiembre), San Juan (24 de junio), Todos los Santos (1 de noviembre), Año Nuevo (1 de enero) o Navidad (25 de diciembre).
- b) Por lo que respecta al territorio histórico de Bizkaia, la fecha de inicio del contrato era, generalmente, el día de Todos los Santos²⁶¹, pero, otras veces, se establecía que el arrendamiento comenzara en San Juan²⁶² o en la Anunciación del Señor²⁶³ y, más excepcionalmente, en Año Nuevo, Navidad y San Martín.
- c) En Gipuzkoa, la fecha más habitual era la de San Martín²⁶⁴, pero también se fijaban como fechas de inicio los días de Todos los Santos²⁶⁵ y San Miguel²⁶⁶. Con menor frecuencia se acordaba que el comienzo se produjera en San Juan, Año Nuevo, Nuestra Señora y Navidad.

Obsérvese que, siendo el día de San Martín el elegido prioritariamente en los arrendamientos guipuzcoanos como fecha de inicio del contrato, no existe arrendamiento alavés alguno en el que se establezca esta fecha. En el mismo sentido, el día de San Miguel, por el que se optaba con cierta asiduidad en los territorios históricos de Gipuzkoa y Araba/Álava, nunca era elegido en Bizkaia. Tampoco existe constancia de que en Bizkaia los contratos se iniciaran el día de Nuestra Señora, siendo la fecha más frecuentemente elegida en Araba/Álava. Asimismo, el día de la Anunciación del Señor, presente en Araba/Álava y Bizkaia, jamás se presenta en Gipuzkoa.

²⁵⁸ El día de Nuestra Señora se prevé en el 34,87% de los arrendamientos alaveses.

²⁵⁹ El 11,18% de los arrendamientos alaveses comenzaría el día de la Anunciación del Señor.

²⁶⁰ Así ocurre en el 26,97% de los arrendamientos alaveses.

²⁶¹ En el 43,96% de los arrendamientos vizcaínos, la fecha de inicio es Todos los Santos.

²⁶² San Juan es la fecha prevista en el 19,78% de los arrendamientos vizcaínos.

²⁶³ El 6,59% de los arrendamientos vizcaínos comenzaría a surtir efectos en la Anunciación del Señor.

²⁶⁴ En el mismo sentido se expresa GOROSÁBEL DOMÍNGUEZ, P. de. *Noticia de las cosas memorables de Guipúzcoa*. 3ª edición. Bilbao: La Gran Enciclopedia Vasca, 1972, pp. 47-48.

El 44,09% de los arrendamientos guipuzcoanos analizados entraba en vigor en San Martín.

²⁶⁵ El día de Todos los Santos figura en el 20,43% de los arrendamientos guipuzcoanos.

²⁶⁶ San Miguel es la fecha elegida en el 18,28% de los arrendamientos guipuzcoanos.

2.3.4. La fecha de finalización

Como regla general, el día de finalización del contrato²⁶⁷ se hacía coincidir con la fecha de inicio –pero, obviamente, correspondiente al año de término–²⁶⁸, conclusión a la que llegamos porque se indica expresamente en los documentos o porque no se indica fecha de finalización alguna, pero la misma puede ser deducida fácilmente: sólo hay que añadir a la fecha de comienzo del arriendo el número de años de duración estipulados.

No obstante, en determinados contratos alaveses y vizcaínos se deja constancia de que la fecha de finalización del arrendamiento sería aquella que, transcurrido el plazo de duración acordado, se correspondiera con el día anterior a aquel en el que debía comenzar²⁶⁹. A modo de ejemplo, contamos con documentos en los que el inicio del contrato se prevé el día de Año Nuevo (1 de enero) y la finalización del mismo para el día de Nochevieja (31 de diciembre)²⁷⁰; otros contratos comenzarían a surtir efectos en Todos los Santos (1 de noviembre) y terminarían el 31 de octubre²⁷¹; otras veces, el arriendo entraría en vigor en Nuestra Señora (15 de agosto) y finalizaría el 14 de agosto²⁷².

En ciertos arrendamientos alaveses y vizcaínos, la fecha de inicio y la de término no guardan relación alguna²⁷³, por alguna de las siguientes causas: porque se trata de arriendos vitalicios, porque el plazo de duración era variable o porque las partes acordaban expresamente que el contrato finalizara en una fecha distinta de la prevista para su inicio.

2.3.5. El preaviso

En ocasiones, las partes acordaban expresamente la necesidad de que el arrendador realizara un preaviso determinado para poder exigir al arrendatario el desocupo de los

²⁶⁷ Para el estudio de esta materia, tomamos como muestra los 338 documentos que nos permiten determinar el momento de finalización del contrato de arrendamiento al que se refiere cada uno de ellos.

²⁶⁸ Así ocurre en el 89,64% de los casos. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/955, f. 60 rº - 61 vº (1571, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava); AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHPAL JUS 20480 (1716, Araba/Álava); AHFB JCR 1728/001 (1742, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4207 (1778, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8539, f. 147 rº - 148 rº (1822, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa); AHFB JCR 1990/009 (1861, Bizkaia).

²⁶⁹ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia); AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº (1831, Araba/Álava).

²⁷⁰ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia).

²⁷¹ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia).

²⁷² Entre otros, *vid.* FSS_A.M.A._URBINA, C. 31, N. 59 (1814, Araba/Álava).

²⁷³ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1566 (1641, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 2533 (1737, Gipuzkoa); AHPAL JUS 18940 (1772, Araba/Álava); AHPAL PRO 8557, f. 1409 rº - 1410 vº (1841, Araba/Álava).

bienes. También se realizaban estipulaciones que implicaban que el colono tuviera que preavisar al locador con cierta antelación para poder dejar los bienes libres. Asimismo, en los procesos judiciales eran frecuentes las referencias a la Costumbre general y a diversas Costumbres particulares reguladoras del preaviso²⁷⁴.

2.4. La renta

El abono de la renta acordada constituía la principal obligación del arrendatario y consistía en la entrega de una cantidad dineraria, en un pago en especie o en una modalidad mixta, dependiendo de lo estipulado por las partes en el momento del otorgamiento del contrato de arrendamiento.

2.4.1. Tipología

Como regla general, la renta debía ser abonada en dinero²⁷⁵, aunque también se acordaba con frecuencia una renta en especie²⁷⁶ y, menos habitualmente, una renta mixta –es decir, una parte en metálico y la otra en especie–²⁷⁷. También existen documentos que incorporan dos escrituras públicas de arrendamiento y en una de ellas se establece una renta dineraria y en la otra una renta mixta²⁷⁸.

Realizando un análisis por territorios históricos, podemos concluir que en Araba/Álava era más habitual la estipulación de una renta en especie²⁷⁹. Sin embargo,

²⁷⁴ Esta materia se analiza en profundidad en los capítulos dedicados al estudio de las obligaciones de los contratantes y de las normas reguladoras del contrato de arrendamiento rústico durante los siglos XVI a XIX.

²⁷⁵ Para el estudio de esta materia, tomamos como muestra los 349 documentos que nos permiten determinar el tipo de renta. En el 50,43% de estos casos, se establecía una renta pecuniaria. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/955, f. 60 rº - 61 vº (1571, Gipuzkoa); AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2386 (1694, Gipuzkoa); AHPAL JUS 19580 (1701, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 3514 (1772, Gipuzkoa); AHFB JCR 0925/033 (1786, Bizkaia); AHPAL JUS 29502 (1817, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

²⁷⁶ Así ocurre en el 38,11% de los casos. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 66 Nº 33 (1656, Araba/Álava); AHFB JCR 2230/003 (1712, Bizkaia); AHPAL JUS 18993 (1743, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 4581 (1789, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8560, f. 316 rº - 317 rº (1843, Araba/Álava).

²⁷⁷ La renta mixta está presente en el 10,6% de los documentos. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/967, f. 198 rº - 200 vº (1563, Gipuzkoa); AHPG-GPAH 3/218, f. 42 vº - 43 rº (1651, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHFB JCR 0405/018 (1755, Bizkaia); AHPAL PRO 2221, f. 149 rº - 150 vº (1787, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); ATHA DH. 433-8 (1804, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5758 (1830, Gipuzkoa).

²⁷⁸ AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 4108 (1788, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 4144 (1790, Gipuzkoa).

²⁷⁹ En concreto, en el 76,43% de los arrendamientos alaveses se establece una renta en especie, en el 19,75% se fija una renta en dinero y en el 3,82% la renta es mixta.

en Bizkaia la regla general consistía en pactar una renta en numerario²⁸⁰. En Gipuzkoa, también se acordaba, como regla general, una renta en dinero, si bien en una proporción inferior a la de Bizkaia²⁸¹.

Atendiendo a los distintos periodos históricos, desde la segunda mitad del siglo XVI hasta la segunda mitad del siglo XVII, la modalidad elegida con mayor asiduidad es la renta en numerario. A lo largo de la primera mitad del siglo XVIII, se opta principalmente por la renta en especie, pero en la segunda mitad de este siglo se vuelve a elegir, generalmente, la renta pecuniaria. Durante el siglo XIX, la elección de la renta en especie comienza a aumentar nuevamente, si bien se representa en porcentajes muy similares a los que implica la elección de la renta en dinero²⁸².

²⁸⁰ En este sentido se manifiesta UNAMUNO Y JUGO, M. de. "Derecho Consuetudinario. Vizcaya. Aprovechamientos comunes; Lorra; Seguro Mutuo para el ganado, etc.". En AA.VV. *Derecho consuetudinario y Economía popular de España*. Tomo II. Barcelona: Ed. Manuel Soler, 1902, p. 66.

En el 92,22% de los arrendamientos vizcaínos se establece una renta en dinero, en el 5,56% se fija una renta mixta y en el 2,22% la renta es en especie.

²⁸¹ En el 60,78% de los arrendamientos guipuzcoanos se acuerda una renta en numerario, en el 25,5% se pacta una renta mixta, en el 10,78% se establece una renta en especie. El 2,94% de los casos representa documentos que incorporan varios contratos de arrendamiento, en algunos de los cuales se establece una renta en dinero y en otros una renta mixta.

²⁸² En concreto:

En la segunda mitad del siglo XVI, en el 83,33% de los casos se establece una renta en dinero y en el 16,67% una renta mixta.

En la primera mitad del siglo XVII, en el 81,82% de los casos se establece una renta pecuniaria y en el 18,18% en especie.

Durante la segunda mitad del siglo XVII, en el 69,57% de los casos se establece una renta en dinero, en el 17,39% en especie y en el 8,69% mixta. El 4,35% de la documentación se refiere a documentos que incorporan varios contratos de arrendamiento, en algunos de los cuales se estipula una renta en dinero y en otros mixta.

A lo largo de la primera mitad del siglo XVIII, en el 50,94% de los casos se establece una renta en especie, en el 39,63% en numerario y en el 9,43% mixta.

En la segunda mitad del siglo XVIII, el 57,26% de los casos se establece una renta en dinero, en el 26,5% en especie y en el 14,53% mixta. El 1,71% de la documentación se refiere a documentos que incorporan varios contratos de arrendamiento, en algunos de los cuales se estipula una renta en dinero y en otros mixta.

En la primera mitad del siglo XIX, en el 49,35% de los casos se fija una renta en especie, en el 41,56% en dinero y en el 9,09% mixta.

En la segunda mitad del siglo XIX, en el 55,56% de los casos se establece una renta pecuniaria y en el 44,44% en especie.

Como puede observarse, es a partir del siglo XVIII cuando el pago en especie comienza a emplearse con mayor asiduidad que en periodos anteriores, a diferencia de lo que ocurría en otras zonas del Estado, como en Jaén y Córdoba, donde las rentas en especie predominaron hasta el primer tercio del siglo XVIII. Al respecto, puede verse MATA OLMO, R. "Concentración de la propiedad y renta de la tierra en la campiña andaluza durante el Antiguo Régimen". En AA.VV. *La propiedad de la tierra en España*. Alicante: Ed. Universidad de Alicante, Departamento de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, 1981, p. 50.

En el mismo sentido, en ciertos lugares alicantinos, durante el siglo XVI los pagos se efectuaban principalmente en especie. *Vid.* PLA ALBEROLA, P. J. "Condiciones de tenencia de la tierra y jurisdicción en el siglo XVI valenciano. Hacia una tipificación de las alquerías moriscas". En AA.VV. *La propiedad de la tierra en España*. Alicante: Ed. Universidad de Alicante, Departamento de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, 1981, p. 60.

De este modo, las partes disponían de libertad a la hora de acordar si deseaban que la renta fuera abonada en metálico, en especie o que fuera mixta, si bien, una vez se acordaba el tipo de renta, el arrendatario no tenía derecho a abonarla en una especie diferente. Esto es, si se acordaba una renta en dinero, el arrendador no tenía obligación de recibir el pago en especie, a pesar de que la valoración de la renta en especie que el locatario pretendiera entregarle equivaliera a la cantidad dineraria estipulada en el contrato. Lo acordado debía ser respetado, de manera que, a fin de evitar futuras discrepancias, en determinadas escrituras públicas se dejaba constancia expresa de que la renta no podría ser abonada en una especie distinta de la convenida por las partes. En este contexto, en el territorio histórico de Bizkaia se empleaba la siguiente redacción:

“(…) por renta en cada uno de seiscientos y cinco reales de vellón, satisfechos al fin de cada uno de ellos en dinero efectivo, y no en otra especie”²⁸³.

La misma línea se sigue en Gipuzkoa:

“Ordenan los dichos señores del Gobierno al dicho rematante y sus consortes y fiadores, los de suso nombrados, paguen los dichos trescientos y cuarenta y un ducados y seis reales de vellón en dinero”²⁸⁴.

Y en Araba/Álava:

“(…) por renta y cuantía en cada uno de ellos de mil y ochocientos reales de vellón, que ha de satisfacer en dinero metálico de oro o plata”²⁸⁵.

Así, el arrendatario sólo tenía derecho a liberarse de su obligación de pago mediante la entrega de una especie distinta a la pactada cuando expresamente se hubiera indicado en el contrato²⁸⁶.

Cuando la renta debía ser abonada en especie, generalmente consistía en una cierta cantidad de trigo²⁸⁷, aunque, en ocasiones puntuales, debía ser combinado con cereales, frutas, animales y productos lácteos, como cebada, manzanas, capones o requesones²⁸⁸.

²⁸³ AHFB JCR 0769/116 (1801, Bizkaia). Similares cláusulas forman parte de las escrituras de arrendamiento contenidas en documentos tales como AHFB JCR 0230/022 (1804, Bizkaia), AHFB JCR 0216/008 (1816, Bizkaia) o AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia).

²⁸⁴ AGG-GAO CO LEJ 1415 (1712, Gipuzkoa).

²⁸⁵ AHPAL PRO 8555, f. 776 rº - 778 rº (1839, Araba/Álava).

²⁸⁶ Así ocurre en la escritura contenida en AGG-GAO CO ECI 3106 (1745, Gipuzkoa), en la que los contratantes acuerdan que el arrendatario entregue anualmente al arrendador 11 fanegas de trigo o, en su defecto, 2 ducados por fanega, esto es, 22 ducados (además de cuatro cestas de manzana y dos capones).

²⁸⁷ Como muestra representativa, destacan los documentos AHPAL PRO 30, f. 115 rº - 118 vº (1703, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa); AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia).

²⁸⁸ En el documento AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa), el arrendatario se obliga a entregar anualmente al arrendador 5 fanegas de trigo, dos capones y dos requesones.

En AGG-GAO CO ECI 3106 (1745, Gipuzkoa), el conductor se compromete a la entrega anual de 11 fanegas de trigo, cuatro cestas de manzana y dos capones.

Asimismo, cuando se arrendaba una ferrería, podía establecerse que la renta fuera abonada en hierro²⁸⁹.

Por su parte, la renta mixta consistía en una determinada cantidad de dinero acompañada de trigo, carne de carnero o capones²⁹⁰.

La cuantía de la renta se establecía atendiendo a la productividad del bien arrendado y, como regla general, era la misma para cada uno de los plazos acordados, si bien, en ocasiones, se fijaba un importe superior para el primer pago.

Se trataba de un precio cierto, esto es, una cantidad fija, no variable²⁹¹ que, en numerosas ocasiones, coincidía con la abonada por el arrendatario saliente²⁹².

Por otro lado, en ciertos casos el conductor debía entregar al arrendador la adehala acordada, que solía consistir en la entrega de alimentos o de cierta cantidad de dinero, pero no computaban como renta, dado las partes así lo dejaban establecido expresamente en el contrato.

2.4.2. La rebaja de la renta

Lo más habitual era que las partes estipularan una renta, sin establecer si la misma sería rebajada o no. No obstante, contamos con documentos en los que se indica la procedencia o improcedencia de una rebaja en la renta²⁹³, a la luz de los cuales hemos podido constatar que, desde el siglo XVII hasta la primera mitad del siglo XIX, estas

Por su parte, en AGG-GAO CO ECI 3093 (1746, Gipuzkoa), se pacta una renta anual consistente en 13 fanegas de trigo y dos capones.

Del mismo modo, en FSS_A.AS._ASTEGUIETA, C. 3, N. 7 (1771, Araba/Álava), la renta consiste en 9,5 fanegas de trigo y 9,5 fanegas de cebada.

En AHPAL PRO 1303, f. 672 rº - 673 rº (1776, Araba/Álava), se consensúa una renta de 2,5 fanegas de trigo y 2,5 fanegas de cebada.

²⁸⁹ AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AHFB JCR 2230/003 (1712, Bizkaia).

²⁹⁰ En la escritura contenida en AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa), la renta consiste en el pago anual de 100 ducados y en la entrega anual de un carnero y dos capones.

En AHPAL PRO 12, f. 58 rº - 59 rº (1715, Araba/Álava), la renta importa 8 ducados de vellón y 3,5 fanegas de trigo.

En AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia) constatamos que la renta se halla compuesta por 16 ducados y 8 fanegas de trigo.

En el AGG-GAO CO MEJ 2103 (1746, Gipuzkoa), se pacta una renta de 26 ducados de vellón y dos capones.

²⁹¹ No obstante, en AGG-GAO CO ECI 1073 (1624, Gipuzkoa), se estipula una renta de 9,5 cuartillos por cada quintal de hierro labrado por el arrendatario.

²⁹² A modo de ejemplo, puede verse el documento AGG-GAO CO MCI 1566 (1641, Gipuzkoa).

²⁹³ En concreto, existen al respecto 102 documentos, a los que nos ceñiremos para el estudio de esta materia. Hemos contabilizado los documentos que incorporan varios contratos de arrendamiento, o referencias a los mismos, y sólo en algunos de ellos se hace mención a la procedencia o improcedencia de la rebaja.

cláusulas se incorporaban al contrato para indicar la procedencia de la rebaja²⁹⁴ con una frecuencia muy similar a cuando se hacía para determinar su improcedencia²⁹⁵. Llegamos a la misma conclusión si realizamos este análisis por territorios históricos.

2.4.2.1. La improcedencia de la rebaja

En Araba/Álava, cuando se realizaban acuerdos en virtud de los cuales no se efectuarían descuentos en el importe de la renta, se hacía para determinar que la rebaja no procedería en caso alguno y, generalmente, además, se añadía que no procedería ni siquiera en el supuesto de que se produjera un caso fortuito²⁹⁶. Para ello, la cláusula más empleada era la siguiente:

“Y es condición que por ningún caso fortuito, pensado o no pensado, que suceda en las heredades, dichas de piedra, aguas o esterilidad u otro cualquiera (aunque no se haya visto), no por eso ha de dejar de pagar la dicha renta en cada un año”²⁹⁷.

Muy excepcionalmente, tras indicar que la rebaja jamás tendría lugar, se señalaba que ni siquiera sería causa de disminución del importe de la renta la ejecución de obras por parte del arrendatario²⁹⁸, las paradas de los molinos arrendados²⁹⁹ o el hecho de que las tierras no produjeran frutos³⁰⁰.

En Bizkaia, en algunos casos, la improcedencia del descuento hacía referencia a unas circunstancias concretas³⁰¹, generalmente relativas a la ejecución de determinadas obras por parte del arrendatario³⁰², a su obligación de entregar la oblada³⁰³ o a su deber

²⁹⁴ Así ocurre en el 48,04% de los casos. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AHPG-GPAH 3/216, f. 13 rº - 13 vº (1649, Gipuzkoa); AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL JUS 22956 (1709, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 3271 (1748, Gipuzkoa); AHFB JCR 0668/001 (1774, Bizkaia); AHPAL JUS 18778 (1828, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 6, D. 2 (1844, Bizkaia).

No obstante, en el 12,24% de los casos en los que se indica que procedería una rebaja en la renta, se determina también que el caso fortuito no implicaría rebaja alguna.

²⁹⁵ Así ocurre en el 51,96% de los casos. Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava); AHFB JCR 0883/034 (1734, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 2 (1775, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 4581 (1789, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 7 (1826, Araba/Álava).

²⁹⁶ En el 79,5% de los casos en los que se indica que no procederá rebaja alguna, se especifica que ni siquiera tendrá lugar por la concurrencia de un caso fortuito. Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 66 Nº 33 (1656, Araba/Álava); AHPAL JUS 29630 (1727, Araba/Álava); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

²⁹⁷ AHPAL PRO 12, f. 58 rº - 59 rº (1715, Araba/Álava).

²⁹⁸ ATHA DH. 433-7 (1784, Araba/Álava).

²⁹⁹ ATHA F.E. Bustamante Caja 25 Nº 1 (1798, Araba/Álava).

³⁰⁰ ATHA F.E. Bustamante Caja 25 Nº 1 (1798, Araba/Álava).

³⁰¹ En el 55,56% de los casos en los que se indica que no procedería la rebaja, se especifican las circunstancias concretas por las que no tendrá lugar.

³⁰² AHFB JCR 2230/ 013 (1747, Bizkaia); AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia); AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

³⁰³ AHFB JCR 0883/034 (1734, Bizkaia); AHFB JCR 2230/ 013 (1747, Bizkaia).

de calcar las tierras arrendadas³⁰⁴. En el resto de documentos, se indicaba que la rebaja no procedería en caso alguno³⁰⁵, a lo que se solía añadir que ni siquiera tendría lugar cuando se produjera un caso fortuito³⁰⁶ o que tampoco sería causa de rebaja el deber del arrendatario de beneficiar las heredades arrendadas o de cuidar los montes³⁰⁷.

En Gipuzkoa, cuando se establecía la improcedencia de la rebaja en la renta, como regla general se determinaba que no serían causa de descuento determinadas circunstancias concretas³⁰⁸: la ejecución de ciertas obras por parte del arrendatario³⁰⁹ ni sus obligaciones de estercolar o calcar las tierras³¹⁰, de entregar las cargas de carbón acordadas³¹¹ o de ayudar al arrendador a transportar helechos³¹². De este modo, las cláusulas determinantes de la improcedencia de la rebaja sólo excepcionalmente se incorporaban para determinar que el descuento no tendría lugar en caso alguno³¹³, ni siquiera por la obligación del conductor de permitir al locador la poda de los árboles³¹⁴.

De este modo, mientras en Araba/Álava se establecía que la renta jamás sería rebajada, ni siquiera aunque se produjera un caso fortuito que impidiera al arrendatario obtener beneficios del bien arrendado, en Bizkaia y Gipuzkoa, cuando se acordaba expresamente que jamás se efectuarían descuentos en el importe de la renta, se hacía referencia no tanto a la producción de sucesos fortuitos, sino a determinadas circunstancias concretas previstas en la escritura de arrendamiento que pudieran dar lugar a confusión; es decir, se enumeraban ciertos derechos del arrendador previstos en el contrato –que, en consecuencia, suponían alguna obligación para el arrendatario–, a fin de dejar constancia expresa de que los mismos en ningún caso implicarían el derecho del arrendatario a reclamar una renta inferior a la pactada.

³⁰⁴ AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia).

³⁰⁵ Así ocurre en el 44,44% de los casos en los que se indica que no tendrán lugar descuentos en la renta.

³⁰⁶ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 19 (1765, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 21 (1780, Gipuzkoa).

³⁰⁷ AHFB JCR 0980/033 (1778).

³⁰⁸ En el 80% de los casos en los que se indica que no procederá la rebaja, se especifican las circunstancias concretas por las que no será efectuada.

³⁰⁹ AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa).

³¹⁰ AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa).

³¹¹ AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa).

³¹² AGG-GAO CO MCI 4581 (1789, Gipuzkoa).

³¹³ Así ocurre en el 20% de los casos.

³¹⁴ AGG-GAO CO ECI 3093 (1746, Gipuzkoa).

2.4.2.2. La procedencia de la rebaja

En Araba/Álava, en la mayor parte de los documentos en los que se determinaba la procedencia de una rebaja en la renta, se establecía un descuento aplicable a uno o varios periodos anuales sin que ofrecer información relativa al motivo del mismo³¹⁵ o, excepcionalmente, argumentando que los bienes arrendados se encontraban en mal estado³¹⁶. No obstante, en algunos supuestos se supeditaba la procedencia de la rebaja acordada al cumplimiento de una condición³¹⁷, consistente en que el locatario tuviera que realizar determinadas obras³¹⁸ o en que el arrendador incumpliera su obligación de ampararle en la pacífica posesión de los bienes³¹⁹. Por otra parte, existen documentos en los que se establece que procedería la rebaja en la renta si se cumplían ciertas condiciones –si el arrendatario realizaba determinadas obras³²⁰ o si el arrendador incumplía su deber de ampararle en la pacífica posesión de los bienes³²¹– o en todo caso³²² durante el primer año contractual –y, en ocasiones, también por el segundo– y, a su vez, se indica que no procederá otra rebaja, ni siquiera en caso fortuito.

En Bizkaia, se acordaban rebajas aplicables a una o varias rentas concretas³²³, generalmente atendiendo a diversas circunstancias que debía soportar el arrendatario –realización de determinados trabajos de limpieza de viñas³²⁴, ser propietario de parte de los bienes arrendados³²⁵, el pago de ciertos tributos y cargas reales³²⁶, recepción de las herramientas “a peora y mejora”³²⁷ o el hecho de que los bienes arrendados no estuvieron en buen estado desde el comienzo de la relación contractual³²⁸– y, excepcionalmente, sin que se indique la causa del descuento³²⁹. En algunos de estos

³¹⁵ Así ocurre en el 81,48% de los documentos que contienen cláusulas por las que se acuerda un descuento. Entre otros, *vid.* AHPAL PRO 145, f. 64 rº - 66 vº (1720, Araba/Álava); AHPAL JUS 18778 (1828, Araba/Álava).

³¹⁶ AHPAL PRO 270, f. 232 rº - 235 vº (1721, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 64, N. 3 (1737, Araba/Álava).

³¹⁷ Así ocurre en el 18,52% de los casos.

³¹⁸ AHPAL JUS 19653 (1766, Araba/Álava); AHPAL JUS 19146 (1767, Araba/Álava); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava).

³¹⁹ AHPAL JUS 19727 (1777, Araba/Álava); AHPAL JUS 20300 (1797, Araba/Álava).

³²⁰ AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava).

³²¹ ATHA F.E. Samaniego Caja 41 Nº 28 (1786, Araba/Álava).

³²² AHPAL PRO 265, f. 116 rº - 116 vº (1706, Araba/Álava); AHPAL PRO 265, f. 117 rº - 117 vº (1706, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 62 Nº 66 (1710, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 66 (1721, Araba/Álava).

³²³ Así ocurre en el 77,78% de los documentos en los que se pacta una rebaja en la renta.

³²⁴ AHFB JCR 3452/015 (1694, Bizkaia).

³²⁵ AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia).

³²⁶ AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia); AHFB JTB 0959/010 (1833, Bizkaia).

³²⁷ AHFB JCR 0058/013 (1764, Bizkaia).

³²⁸ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 6, D. 2 (1844, Bizkaia).

³²⁹ AHFB JCR 0668/001 (1774, Bizkaia).

documentos, además, se establecía que procedería una rebaja adicional si el colono tenía que realizar determinadas obras³³⁰. En otros casos, se establecía una única rebaja que, además, sólo tendría lugar si se cumplía la condición de que el arrendatario tuviera que realizar las obras acordadas³³¹.

En Gipuzkoa, se fijaba una rebaja, sin supeditarla a condición alguna, atendiendo a que el conductor resultaba acreedor del arrendador por ciertos importes³³² o a que había asumido el deber de realizar, en todo caso, determinadas obras³³³. En otros casos, se establecía que la rebaja sólo tendría lugar si el arrendatario realizaba determinadas obras o si las herrerías arrendadas debían dejar de funcionar temporalmente atendiendo a la necesidad de ciertas obras³³⁴. Asimismo, existen documentos en los que se establecen ambos tipos de rebaja: la procedente en todo caso y otra adicional, supeditada al cumplimiento de la condición de que el arrendador incumpla su deber de mantener al arrendatario en la pacífica posesión de los bienes³³⁵.

De este modo, cuando se fijaba la procedencia de la rebaja en una o varias rentas, la regla general en los tres territorios históricos era que no quedaba supeditada al cumplimiento de condición alguna, si bien mientras en Araba/Álava se hacía sin determinar la causa por la cual procedía la rebaja –lo cual nos hace deducir que, con ella, el arrendador pretendía motivar al locatario en el cumplimiento de sus obligaciones³³⁶– en Bizkaia y Gipuzkoa se determinaba claramente el motivo por el cual la misma tenía lugar. Cuando se supeditaba la rebaja al cumplimiento de alguna condición, esta consistía en que se diera la circunstancia de que el arrendatario realizara determinadas obras, aunque en Araba/Álava y Gipuzkoa también se preveía como condición que el locador incumpliera su deber de ampararle en la pacífica posesión de los bienes.

³³⁰ AHFB JCR 0058/013 (1764, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 6, D. 2 (1844, Bizkaia).

³³¹ Sucede en el 22,22% de los casos. AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHFB JCR 1280/022 (1698, Bizkaia).

³³² Así ocurre en el 42,86% de los documentos en los que se consensúa un descuento en la renta. AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AHPG-GPAH 3/216, f. 13 rº - 13 vº (1649, Gipuzkoa).

³³³ AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa).

³³⁴ Sucede en el 28,57% de los casos. AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 2773 (1750, Gipuzkoa).

³³⁵ Tiene lugar en el 28,57% de los casos. AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 3271 (1748, Gipuzkoa).

³³⁶ En algunos casos, se indicaba expresamente este objetivo del arrendador. A modo de ejemplo, puede ser consultado el documento FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava), en el que se establece:

2.4.3. La condonación de rentas vencidas

En determinados documentos queda constancia expresa de que, tras la finalización de un contrato de arrendamiento, se otorgaba un nuevo arrendamiento a favor del mismo arrendatario o de algún familiar de este³³⁷. En parte de esta documentación se incluyen escrituras de arrendamiento en las que se contienen referencias relativas a si procedería o no la condonación total o parcial de las rentas vencidas derivadas del arriendo anterior. Tales escrituras públicas fueron otorgadas a lo largo del siglo XVIII³³⁸ y la mayor parte de las mismas se refieren a arrendamientos alaveses³³⁹.

Cuando los otorgantes incorporaban cláusulas reguladoras de la condonación de rentas, lo hacían, en la mayoría de los casos, para determinar su procedencia³⁴⁰. A veces, el arrendador condonaba la totalidad de la deuda derivada de rentas del anterior arrendamiento³⁴¹; otras, condonaba parte de las rentas adeudadas, de modo que el arrendatario debería pagar la otra parte³⁴². Consideramos que la razón por la que el locador accedía a renunciar a estos importes era que estaba satisfecho con la labor realizada por el colono en los años anteriores y consideraba conveniente incentivarlo para el futuro contrato.

En el resto de documentos, el arrendatario se obliga a abonar la totalidad de la renta adeudada por el arrendamiento anterior, sin que exista condonación alguna, con lo que se evitaban posibles divergencias en el futuro en relación con la obligación de realizar ese pago³⁴³.

“Y para que mejor podamos cumplir con este arrendamiento, nos remite y perdona la dicha [arrendadora] nueve fanegas de trigo, la mitad de la renta del primer año”.

³³⁷ Para el análisis de esta materia, remitimos al lector al epígrafe “La renovación y prórroga del contrato”.

³³⁸ Salvo una otorgada en el año 1802, si bien el arrendamiento cuyas rentas no se condonan fue otorgado a finales del siglo XVIII. Vid. ATHA F.E. Bustamante Caja 63 N° 34 (1802, Araba/Álava).

³³⁹ En concreto, el 78,57% de estas escrituras son alavesas.

³⁴⁰ Así ocurre en el 57,14% de la documentación que contiene referencias a la condonación de rentas.

³⁴¹ ATHA F.E. Bustamante Caja 62 N° 83 (1702, Araba/Álava); AHPAL PRO 145, f. 145 r° - 146 r°, línea 20 (1720, Araba/Álava); AHPAL PRO 1, f. 519 r° - 520 r° (1724, Araba/Álava); AHPAL PRO 705, f. 58 r° - 58 v° (1737, Araba/Álava); AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia).

³⁴² AHPAL PRO 51, f. 33 r° - 35 r° (1714, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava). Este segundo documento contiene nueve escrituras de arrendamiento, la última de las cuales fue otorgada en el año 1813, siendo este el motivo por el cual hemos otorgado este año al documento; no obstante, sólo existen referencias a la condonación de la renta en la segunda escritura y esta fue otorgada en el año 1722.

³⁴³ Sucede en el 42,86% de los documentos que incorporan cláusulas reguladoras de la condonación de rentas vencidas. ATHA F.E. Bustamante Caja 62 N° 66 (1710, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2103 (1746, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 36 (1764, Araba/Álava); AHPAL JUS 27631 (1798, Araba/Álava); AHFB JCR 0420/066 (1799, Bizkaia); ATHA F.E. Bustamante Caja 63 N° 34 (1802, Araba/Álava).

2.4.4. La fecha de pago

La renta debía ser satisfecha anualmente, en el momento acordado, que solía hacerse coincidir con el final de cada año contractual³⁴⁴.

Pero, en ocasiones, las partes consensuaban fraccionar la renta anual en varios pagos³⁴⁵, cuyas fechas podían incluso variar del primer año a los siguientes³⁴⁶.

Igualmente, existen casos en los que se pactaba que la renta fuera abonada anualmente en una fecha distinta a la de la finalización del año contractual³⁴⁷ y otros en

³⁴⁴ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 2419 (1696, Gipuzkoa); AHFB JCR 1280/022 (1698, Bizkaia); AHFB JCR 1036/021 (1708, Bizkaia); AHPAL PRO 1, f. 519 rº - 520 rº (1724, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHFB JCR 0391/002 (1801, Bizkaia); AHPAL PRO 8558, f. 238 rº - 239 rº (1842, Araba/Álava).

³⁴⁵ En la escritura de arrendamiento contenida en el documento AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia), las partes acuerdan que el arrendatario abone la mitad del importe de la renta el día de la Anunciación del Señor (25 de marzo) y la otra mitad el día de Santiago (25 de julio), fecha en la que finalizaba año contractual.

En la escritura pública del documento AHFB JCR 3379/018 (1745, Bizkaia), se establece que, cada seis meses, el locatario deberá satisfacer al arrendador la mitad del importe de la renta.

En AGG-GAO CO MEJ 2079 (1745, Gipuzkoa), el momento escogido para el pago de la mitad de la renta es el día de San Juan (24 de junio) y para la otra mitad el día de terminación del año contractual (Todos los Santos, 1 de noviembre).

En CO LEJ 1415 (1712, Gipuzkoa) podemos comprobar que el año contractual finalizaba en Año Nuevo (1 de enero), pero el arrendatario debía entregar parte de la renta a los censualistas de la arrendadora, que era la Villa de Villabona, el día de San Juan (24 de junio) y la parte restante al Tesorero de la Villa en dos plazos: la mitad en San Miguel (29 de septiembre) y la otra mitad en Navidad (25 de diciembre).

³⁴⁶ Del estudio de la escritura de arrendamiento que figura en AGG-GAO CO UEJ 1288 (1779, Gipuzkoa), se desprende que el año contractual finalizaba en San Miguel (29 de septiembre), pero la renta, que se fraccionaba en tres porciones, no debía ser satisfecha en dicho momento:

- El primer tercio de la renta correspondiente al primer año debería ser abonado en el momento en el que se otorgó la escritura de arrendamiento, el segundo en San Juan (24 de junio) y el tercero en San Martín (11 de noviembre).
- En cuanto a la renta relativa al segundo año contractual y a los siguientes, se mantienen las fechas de pago de la segunda y tercera fracción, pero la primera varía, de manera que sería abonada en marzo, cuando el arrendatario recibiera las suertes de los montes.

³⁴⁷ En este contexto, en la escritura de arrendamiento contenida en el documento AHFB JCR 1767/014 (1709, Bizkaia), se estipuló que el pago de la renta se efectuara en los meses de agosto, si bien el año contractual finalizaba el día de Navidad (25 de diciembre).

En JCR 3395/010 (1783, Bizkaia), hemos constatado que la renta debía ser abonada el día de San Miguel (29 de septiembre), cuando la fecha de finalización del año contractual era el día de la Anunciación del Señor (25 de marzo).

En la escritura del documento AHFB JCR 0216/008 (1816, Bizkaia) las partes estipulan que el pago de la renta deberá ser efectuado al inicio de cada año contractual.

En AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa), se establece una renta en especie conformada por distintos conceptos y la entrega de cada uno de ellos se fija para una fecha diferente: el trigo en Nuestra Señora (15 de agosto), los capones en Navidad (25 de diciembre) y los requesones en San Agustín (28 de agosto).

Del mismo modo, en la escritura otorgada con fecha 10 de mayo de 1670 y contenida en el documento AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa), en el que se acuerda una renta mixta, el dinero sería entregado en Todos los Santos (1 de noviembre), esto es, al finalizar el año contractual, pero el carnero y los capones deberían ser entregados, respectivamente, el día de San Ignacio de Loyola (31 de julio) y en Navidad (25 de diciembre).

En la escritura de AGG-GAO CO ECI 3093 (1746, Gipuzkoa), el año contractual finaliza en Todos los Santos (1 de noviembre), pero el trigo debería ser entregado en Nuestra Señora (15 de agosto) y los capones en Navidad (25 de diciembre).

los que los otorgantes acordaban que la renta correspondiente al primer año, o parte de la misma, fuera satisfecha de forma anticipada³⁴⁸.

2.4.5. El lugar de pago

En los supuestos en los que las partes designaban expresamente el lugar de pago de la renta³⁴⁹, como regla general, se acordaba que el pago se produjera en la casa en la que residía el locador o, en su caso, su representante³⁵⁰. En ciertas ocasiones, el conductor asumía esta obligación incluso cuando el domicilio del arrendador estaba sito a una gran distancia del lugar en el que radicaba el bien arrendado³⁵¹. Cuando se celebraba un contrato de subarriendo, en ocasiones, se permitía al subarrendatario optar entre pagar la renta en el domicilio del arrendador o en el del subarrendador³⁵².

Otras veces, el colono asume el deber de entregar la renta en un lugar concreto, pero no existe constancia expresa de que se trate de la casa en la que habitaba el arrendador³⁵³, si bien es cierto que, en muchos casos, esta o la de su representante estaba

En AGG-GAO ECI 3106 (1745, Gipuzkoa), el año contractual también finalizaba en Todos los Santos (1 de noviembre), y el trigo debía ser entregado en agosto y los capones en navidades, sin que se indique la fecha en la que el arrendatario debería entregar las cuatro cestas de manzana que también formaban parte de la renta.

³⁴⁸ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 1388/012 (1727, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 2533 (1737, Gipuzkoa); AHFB JCR 0925/033 (1786, Bizkaia).

En AHFB JCR 1515/004 (1804, Bizkaia), a pesar de que en la escritura de arrendamiento no se contempla la obligación del arrendatario de anticipar importe alguno, manifiesta en su demanda que abonó por adelantado el importe correspondiente a las rentas de los dos primeros años contractuales.

³⁴⁹ Existen, al respecto, 127 documentos. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 19 (1765, Bizkaia); ATHA F.E. Samaniego Caja 41 N° 27 (1783, Araba/Álava); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia); AHPAL PRO 8562, f. 281 r° - 282 v° (1844, Araba/Álava).

³⁵⁰ En la misma línea se manifiesta UNAMUNO Y JUGO, M. de. “Derecho Consuetudinario. Vizcaya. Aprovechamientos comunes; Lorra; Seguro Mutuo para el ganado, etc.”. En AA.VV. *Derecho consuetudinario y Economía popular de España*. Tomo II... *op. cit.*, p. 65.

En el 59,06% de la documentación, el pago se efectuaría en la residencia del arrendador o de su representante.

³⁵¹ En FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 17 (1761, Bizkaia), el domicilio del arrendador estaba en Salamanca y el bien arrendado radicaba en Arrazola (Bizkaia).

En AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa), el arrendatario asume la obligación de entregar la renta en el domicilio del arrendador –que, en el momento del otorgamiento de la escritura, radicaba en Elgoibar (Gipuzkoa), lugar en el que estaban sitos los bienes arrendados–, en los siguientes términos:

“Es condición que todas las referidas rentas hayan de ser de buena calidad y limpias y las han de entregar en el lugar y casa que fuere mi habitación [del arrendador] en tiempo de la entrega de dichas rentas, aunque sea fuera de esta villa, en cualquier paraje que residiere”.

En FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 21 (1780, Bizkaia), los bienes arrendados radicaban en Marzana (Bizkaia), se afirma que el arrendador es vecino de Urduña/Orduña y residente en Salamanca. El arrendatario asume la obligación de entregar la renta “en casa y poder del dicho señor Conde viudo de Francos [arrendador], sea en las enunciadas ciudades de Salamanca y Urduña/Orduña o en cualquier otra parte donde su señoría tuviere su residencia”.

³⁵² AHPAL JUS 19299 (1750, Araba/Álava).

³⁵³ Sucede en el 40,94% de los casos.

sita en el lugar indicado. En otros casos, el arrendatario debía entregar la renta a un tercero, generalmente acreedor del locador³⁵⁴. A lo largo de la primera mitad del siglo XIX, en Araba/Álava, con cierta frecuencia, el lugar designado para realizar la entrega de la renta era algún granero del que fuera propietario el arrendador³⁵⁵.

Por otra parte, el arrendatario solía asumir expresamente los costes derivados del transporte de la renta hasta el lugar en el que debía entregarla³⁵⁶.

2.5. La forma

Nuestra investigación parte del análisis de diversa documentación que posibilita el estudio del contrato de arrendamiento rústico; la mayor parte de la misma está constituida por escrituras públicas de arrendamiento y procesos judiciales que incorporan tales escrituras. No obstante, también hemos analizado documentos con otros contenidos, entre los que destacan los contratos privados de arrendamiento y los procesos judiciales sustanciados en torno a este tipo contractual en los que queda constancia de que el contrato fue celebrado de forma verbal y pleitos civiles que permiten presuponerlo, atendiendo a que ninguno de los litigantes aportaba como prueba documental el contrato de arrendamiento, cuando, si lo hubieran hecho, habrían acreditado sus pretensiones con mayor facilidad y certeza³⁵⁷.

En consecuencia, a pesar de que el contrato de arrendamiento resultaba vinculante para las partes independientemente de la forma que adoptara, para mayor seguridad resultaba conveniente elevarlo a escritura pública.

³⁵⁴ En AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia), el colono debía abonar la mitad de la renta al locador, un cuarto de la misma a su madre –que era la usufructuaria de unas tierras pertenecientes al arrendador– y el otro cuarto a un tercero.

En AGG-GAO CO MCI 2419 (1696, Gipuzkoa), el arrendatario se obliga a entregar la renta al consignatario de la arrendadora, como pago por las obras que el mismo realizó en la casería arrendada.

En AGG-GAO CO LEJ 1415 (1712, Gipuzkoa), una parte de la renta debería ser entregada a cuatro censualistas de la villa arrendadora.

En AHFB JCR 0883/034 (1734, Bizkaia), la renta debería ser entregada a uno de los censualistas de la casería arrendada.

³⁵⁵ ATHA F.E. Bustamante Caja 59 N° 30 (1818); AHPAL PRO 8541, f. 665 r° - 666 v° (1825); AHPAL PRO 8542, f. 478 r° - 481 r° (1826); AHPAL PRO 8542, f. 482 r° - 485 r° (1826); AHPAL PRO 8547, f. 57 r° - 59 r° (1831).

³⁵⁶ Así ocurre en el 63,78% de los casos.

³⁵⁷ En opinión de KARRERA EGIALDE, la mayoría de los contratos de arrendamientos celebrados sobre caseríos guipuzcoanos adoptaba la forma verbal. Vid. KARRERA EGIALDE, M. M. *Los arrendamientos rústicos históricos... op. cit.*, p. 97.

En el mismo sentido se expresa VICARIO DE LA PEÑA, en relación con los arrendamientos vizcaínos. Al respecto, puede verse VICARIO DE LA PEÑA, N. *Derecho Consuetudinario de Vizcaya... op. cit.*, p. 194.

2.6. La escritura de arrendamiento como instrumento en el que se formalizaban diversos tipos contractuales

Existen documentos que acreditan que, en un único instrumento, se celebraban, además del contrato de arrendamiento, otros tipos contractuales. También era posible emplear la escritura pública en la que se otorgaba que el arriendo para que las partes asumieran diversas obligaciones relativas a esos contratos, que habían sido celebrados previamente. Nos referimos, entre otros, a los contratos de admetería de ganado, aparcería agrícola³⁵⁸, arrendamiento urbano³⁵⁹, de ganado³⁶⁰ o de bienes muebles³⁶¹, compraventa de ganado³⁶², préstamo³⁶³, salinería³⁶⁴ y abasto de carne³⁶⁵ o de vino –que, en ciertos casos, era txakoli–³⁶⁶.

Con el empleo de estas ventajosas fórmulas, las partes lograban regular en una única escritura pública todas sus relaciones, independientemente del contrato del que derivaran.

Además, la libertad de los otorgantes les permitía estipular diversas consecuencias que tendrían lugar en caso de incumplimiento no sólo del contrato de arrendamiento, sino también del resto de contratos³⁶⁷, consecuencias que podían estar muy relacionadas

³⁵⁸ Los contratos de admetería de ganado y de aparcería agrícola se analizan de forma independiente en el epígrafe “Los contratos de arrendamiento rústico, aparcería agrícola y admetería de ganado otorgados en un único soporte documental”.

Asimismo, puede verse ARTIACH CAMACHO, S. “Arrendamientos rústicos y contratos de aparcería y admetería en Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa (SS. XVI-XIX)”. En MONASTERIO ASPIRI, I. (dir.), ARTIACH CAMACHO, S., y BASOREDO OTZERINJAUREGI, I. *Obligaciones y contratos en el Derecho Civil de Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa. Análisis de Fuentes Documentales (SS. XVI-XIX)*... *op. cit.*, pp. 130-133.

³⁵⁹ AHFB JCR 3532/003 (1786, Bizkaia).

³⁶⁰ AGG-GAO CO ECI 2442 (1736, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LEJ 2091 (1763, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 3254 (1763, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava).

³⁶¹ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava).

³⁶² AHPAL PRO 219, f. 71 rº - 72 vº (1716, Araba/Álava).

³⁶³ ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava); AHPAL JUS 32212 (1691, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 12 Nº 48 (1715, Araba/Álava); AHPAL PRO 141, f. 101 rº - 104 rº (1719, Araba/Álava); AHPAL JUS 29671 (1803, Araba/Álava).

³⁶⁴ AHPAL PRO 51, f. 51 rº - 52 vº (1714, Araba/Álava); AHPAL PRO 12, f. 58 rº - 59 rº (1715, Araba/Álava).

³⁶⁵ AGG-GAO CO ECI 3372 (1749, Gipuzkoa).

³⁶⁶ AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia); AHFB JCR 0925/016 (1787, Bizkaia); AHFB JCR 0216/008 (1816, Bizkaia); AHFB JCR 3970/004 (1826, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

Para ampliar el conocimiento sobre la venta de txakoli en Bizkaia, puede verse VICARIO DE LA PEÑA, N. *Derecho Consuetudinario de Vizcaya*... *op cit.*, pp. 140-141.

³⁶⁷ Para el estudio de las consecuencias previstas para el incumplimiento por parte arrendador, entre otros, *vid.* AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia); AHFB JCR 3532/003 (1786, Bizkaia); AHFB JCR 3467/002 (1818, Bizkaia).

Por lo que respecta al arrendatario, entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa); AHFB JCR 1581/006 (1746, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1747, f. 198 rº - 199 vº (1781, Araba/Álava); AHFB JCR 0206/003 (1819, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 3 (1843, Araba/Álava).

con el propio contrato de arriendo, dado que, en ocasiones, consistían en el desahucio. Otras, se preveía que tendría lugar la ejecución, el pago de las costas de la cobranza o la indemnización de todos los daños causados. En ciertos casos, se establecía la consecuencia derivada del incumplimiento de alguna obligación concreta y, en otras, se hacía referencia al incumplimiento del contrato en sí mismo –esto es, la consecuencia procedería se incumplía cualquiera de las obligaciones del contrato celebrado junto con el arrendamiento–.

2.6.1. Los contratos de arrendamiento rústico, aparcería agrícola y admetería de ganado otorgados en un único soporte documental

Existen documentos que acreditan que los contratos de arrendamiento rústico, admetería y aparcería podían ser otorgados en un único instrumento, en una sola escritura pública.

Cuando la voluntad de las partes consistía en que el colono recibiera, además del bien arrendado, cierto ganado del que el locador era propietario para que, además de desarrollar un aprovechamiento agrícola, llevara a cabo también las actividades pecuarias propias de la admetería, en la misma escritura de arrendamiento se recogían las cláusulas correspondientes a este contrato³⁶⁸. De este modo, si existían desavenencias entre las partes que no podían solventar amistosamente, acudían a un proceso judicial civil, en el que podían ser resueltos aspectos tocantes a ambos tipos contractuales³⁶⁹.

En la escritura de arrendamiento también tenía cabida la regulación de un contrato de aparcería³⁷⁰. Del mismo modo que ocurría con las escrituras reguladoras de arriendos y admeterías, en un único proceso judicial se resolvían los conflictos relativos al

³⁶⁸ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1140 (1616, Gipuzkoa); AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia); AHFB JCR 0871/034 (1713, Bizkaia); AHFB JCR 1388/012 (1727, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 2813 (1751, Gipuzkoa); AHFB JCR 0405/018 (1755, Bizkaia); AHPAL PRO 2221, f. 149 rº - 150 vº (1787, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava).

³⁶⁹ En este sentido, en AHFB JCR 0871/034 (1713, Bizkaia), el arrendador interpone una demanda contra el conductor en reclamación de las rentas adeudadas y, para acreditar la procedencia de sus pretensiones, aporta una escritura en la que se contiene el contrato de arrendamiento y el de admetería. A pesar de que la cuestión principal gira en torno al arriendo, se sustancia en el mismo pleito el deber del arrendatario-mediatero de contribuir al pago de la mitad de las pérdidas sufridas por el ganado recibido en admetería.

³⁷⁰ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 1581/006 (1746, Bizkaia); AHFB JCR 1028/008 (1757, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); AHFB JCR 0769/116 (1801, Bizkaia); AHFB JCR 0230/022 (1804, Bizkaia); AHFB JCR 0216/008 (1816, Bizkaia); AHFB JCR 0206/003 (1819, Bizkaia); AHPAL PRO 8548, f. 891 rº - 892 rº (1832, Araba/Álava).

arrendamiento y al contrato de aparcería, empleando para ello una única prueba documental: la escritura pública³⁷¹.

En Gipuzkoa, existen casos en los que, en una misma escritura pública, quedaban regulados los tres contratos: arrendamiento rústico, admetería y aparcería³⁷².

Existe base documental suficiente que acredita la existencia, en el pasado, de unas costumbres en cada uno de los territorios históricos, basadas en los mismos principios, que regulaban los contratos de aparcería agrícola y admetería de ganado, con lo que sería factible que estos contratos fueran regulados mediante Leyes del Parlamento Vasco, que, a nuestro entender, y por las razones expuestas en el análisis del ámbito de aplicación objetivo de la LAR 2003, deberían ser distintas a la que regulara el contrato de arrendamiento rústico. En este sentido, la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia³⁷³, regula el contrato de aparcería en un capítulo diferente a aquel destinado a la regulación del arrendamiento rústico. En concreto, ambos tipos contractuales quedan regulados en el Título VII de la Ley, que lleva por rúbrica “De los contratos”, si bien el arrendamiento rústico queda comprendido en el Capítulo I y la aparcería en el Capítulo II. Asimismo, en Cataluña, la Ley 1/2008, de 29 de febrero, de Contratos de Cultivo³⁷⁴, regula el arriendo rústico en el Capítulo II y la aparcería en el Capítulo III, y la Ley 2/2005, de 4 de abril³⁷⁵, regula los contratos de integración.

2.6.1.1. La regulación del contrato de aparcería

A través del contrato de aparcería, cuya regulación histórica fue básicamente consuetudinaria³⁷⁶, el propietario de una finca cede temporalmente su uso a la persona denominada “aparcerero” para que realice su explotación agrícola, con la finalidad de que,

³⁷¹ A modo ilustrativo, en AHFB JCR 1028/008 (1757, Bizkaia), el locador aporta la escritura de arrendamiento –que también contiene un contrato de aparcería–, a fin de acreditar la procedencia del desahucio, por haber incumplido el arrendatario una serie de obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Esto da lugar a que ambas partes otorguen escritura de liquidación de cuentas y, en el momento de este otorgamiento, el arrendador entrega al colono la mitad del txakoli obtenido en aparcería.

³⁷² Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 2212 (1728, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa).

³⁷³ Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho civil de Galicia. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de agosto de 2006, nº 191, pp. 30073-30100.

³⁷⁴ Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de abril de 2008, nº 84, pp. 18929-18936.

³⁷⁵ Ley 2/2005, de 4 de abril, sobre contratos de integración. *Boletín Oficial del Estado* de 29 de abril de 2005, nº 102, pp. 14615-14618.

³⁷⁶ A este respecto puede verse ALONSO GARCÍA, S. La aparcería rústica. Cuestiones que plantea y su solución jurisprudencial. Alicante: Ed. Gráficas Sevilla, 1951, p. 6.

Asimismo, *vid.* SANTOS BRIZ, J. (dir.), SIERRA GIL DE LA CUESTA, I. (coord.), et. al. *Tratado de Derecho Civil. Teoría y Práctica*. Vol. IV (Derecho de obligaciones. Los contratos en particular). Barcelona: Ed. Bosch, 2003, p. 254.

al término del plazo acordado, ambos se repartan por mitad las ganancias resultantes³⁷⁷, para lo cual se establecían cláusulas como la siguiente:

“(…) con calidad y condición de que haya de ser a medias la cosecha que hubiere en dichas viñas y parras”³⁷⁸.

En la documentación analizada únicamente hemos constatado la presencia de aparcerías agrícolas, pero el Código Civil, en su artículo 1579, se refiere también a la aparcería industrial y a la pecuaria, si bien, por lo que respecta a este tercer tipo, únicamente alude a la aparcería de ganados de cría. En cambio, la LAR 2003³⁷⁹ no limita el objeto del contrato de aparcería pecuaria a esta clase de ganado. En efecto, el contrato de aparcería pecuaria puede tener por objeto no sólo ganado destinado a la reproducción, sino también el susceptible de granjería. Asimismo, en virtud del artículo 130 de la Ley de Derecho Civil de Galicia³⁸⁰, la aparcería pecuaria puede tener por objeto animales destinados a la agricultura, a la industria o al comercio.

Centrándonos en la legislación gallega, existen cuatro tipos de aparcería: agrícola, pecuaria, forestal y de lugar acasariado, que quedarán reguladas en primer lugar por el contenido del acuerdo de las partes, en segundo lugar por el articulado del Capítulo II del Título VII de la Ley de Derecho Civil de Galicia y en tercer lugar por los usos y costumbres³⁸¹.

³⁷⁷ Resulta significativo que en los tres territorios históricos del País Vasco el reparto de las ganancias se realizara siempre por mitad, dado que no ocurría lo mismo en otras zonas del Estado, como Cartagena, donde, durante la primera mitad del siglo XIX, el propietario recibía la quinta parte de las cosechas, como indica MORALES GIL, A. “Propiedad y tenencia de la tierra en el campo de Cartagena durante la primera mitad del siglo XIX”. En AA.VV. *La propiedad de la tierra en España*. Alicante: Ed. Universidad de Alicante, Departamento de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, 1981, p. 108.

En la actualidad, de conformidad con lo establecido por el artículo 28.1 de la vigente LAR, el reparto de los frutos se realizará por partes alícuotas, en proporción a la aportación de cada una de las partes. Entre otros, véase PÉREZ CRESPO, A. *Usos y costumbres en la aparcería de la provincia de Murcia*. Murcia: Ed. Universidad de Murcia, 1989, p. 59.

³⁷⁸ AHFB JCR 1028/008 (1757, Bizkaia). En este documento, se arriendan una casería con sus tierras de pan sembrar y se constituye un contrato de aparcería sobre la las viñas y parras pertenecientes a la casería.

³⁷⁹ Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de noviembre de 2003, nº 284, pp. 42239-42246.

³⁸⁰ Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho civil de Galicia. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de agosto de 2006, nº 191, pp. 30073-30100.

³⁸¹ Al respecto, el artículo 127 de la Ley 2/2006, de Derecho Civil de Galicia, enuncia:

“1. La cesión por un contratante a otro del disfrute de ciertos bienes, conviniendo en repartirse en partes alícuotas los frutos o rendimientos, se regirá por el título constitutivo y, en lo no previsto en el mismo, por las normas de este capítulo. En su defecto, se regirá por los usos y costumbres.

2. La aparcería puede ser agrícola, del lugar acasariado, pecuaria y forestal de nuevas plantaciones”.

Por su parte, el artículo 119 de esta misma Ley define el concepto de “lugar acasariado”:

“Se entiende por lugar acasariado el conjunto formado por la casa de labor, edificaciones, dependencias y fincas, aunque no sean colindantes, así como toda clase de ganado, maquinaria, aperos

En Cataluña, la Ley de Contratos de Cultivo³⁸² ofrece la siguiente definición del contrato de aparcería:

“En el contrato de aparcería el propietario o propietaria cede al aparcerero o aparcerera la explotación de una finca a cambio de una participación en los productos obtenidos, con contribución o sin contribución del propietario o propietaria en los gastos”³⁸³.

El régimen de fuentes aplicables a las aparcerías catalanas es el siguiente: las disposiciones imperativas de la Ley, el acuerdo de las partes, los usos y costumbres de la comarca y las demás disposiciones de la Ley³⁸⁴.

Por otra parte, la Compilación de Derecho Civil de las Islas Baleares³⁸⁵ regula otra aparcería que presenta ciertas singularidades, la sociedad rural, presente en Menorca³⁸⁶.

Como ha quedado acreditado, la aparcería agraria, a pesar de guardar ciertas analogías con el contrato de arrendamiento, no es una modalidad de este. Existen similitudes en relación con los requisitos exigidos al tiempo, la cosa y el uso y la principal diferencia radica en que en la aparcería no existe precio cierto, lo cual, a juicio de algunos autores, supone una ventaja para el aparcerero en caso de que obtenga una mala cosecha, pues no tendrá que soportar los inconvenientes de tener que abonar la renta fija e inalterable³⁸⁷.

de labranza e instalaciones que constituyan una unidad orgánica de explotación agropecuaria, forestal o mixta”.

³⁸² Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de abril de 2008, nº 84, pp. 18929-18936.

³⁸³ Artículo 36.1 de la Ley 1/2008, de Contratos de Cultivo.

³⁸⁴ Al respecto, el artículo 8.1 de la Ley 1/2008, de Contratos de Cultivo, enuncia:

“Los contratos de cultivo se rigen por lo establecido imperativamente en la presente Ley, por los pactos convenidos entre las partes contratantes y, en su defecto, por el uso y costumbre de la comarca. Supletoriamente es de aplicación el resto de disposiciones previstas en la presente ley”.

³⁸⁵ Véase el artículo 64 del Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprobó el texto refundido de la Compilación de Derecho civil de las Islas Baleares. *Boletín Oficial de las Islas Baleares* de 2 de octubre de 1990, nº 120, p. 6097-6103.

³⁸⁶ El artículo 64 de la Compilación de Derecho Civil de las Islas Baleares indica:

“La institución conocida en Menorca con el nombre de sociedad rural, comúnmente pactada entre el titular de un predio rústico y un cultivador, confiere a ambos consocios conjuntamente su representación.

Ante el titular del predio y salvo pacto en contrario, el cultivador asume la gestión de los intereses de los familiares que con él conviven.

La sociedad rural no se extingue por el fallecimiento de los consocios, en cuyo lugar quedarán subrogados sus respectivos sucesores.

En lo no previsto en este título o expresamente establecido en el contrato constitutivo se atenderá exclusivamente a los usos y costumbres”.

³⁸⁷ Entre otros, puede verse TORREJÓN Y BONETA, Á. *Contratos de aparcería agrícola y “Rabassa Morta”*. Madrid: Ed. Imprenta Sáez, 1942, p. 6.

2.6.1.2. La regulación del contrato de admetería

En virtud del contrato de admetería, el propietario de uno o varios animales los cede temporalmente a la persona denominada “mediatero”, con el objeto de repartir a medias entre ambas partes los beneficios o pérdidas que se generen durante el plazo establecido³⁸⁸.

Se trata de un contrato que, durante los siglos XVII a XIX, revestía una especial importancia, sobre todo para el labrador que carecía de suficientes recursos económicos, que quedaba auxiliado con la recepción del ganado, a salvo, no obstante, su deber de cumplir con las obligaciones asumidas. Los casos en los que este contrato se otorgaba entre el arrendador y el arrendatario de las tierras en las que hallaría el ganado acreditan nuevamente la subyacente relación de mutua confianza entre las partes.

A continuación, transcribimos parte de uno de los documentos que versan sobre la materia:

“Los cuales dichos ganados, a los dichos precios como de suso parece, montan ciento cincuenta y seis ducados, los cuales hayan de tener en la dicha casería durante este dicho arrendamiento, es, a saber, el ganado mayor a media ganancia y perdida común para ambos [arrendador y arrendatario] (...). Y los dichos ganados no los haya de vender, trocar, cambiar ni en otra manera alguna enajenar ninguno de los dichos ganados sin nuestra licencia y expreso consentimiento [del arrendador y propietario del ganado], so pena que la tal venta o enajenación que de otra manera se hiciere no valga y sea en sí ninguna y de ningún valor y efecto. Y no pase ningún derecho en poder de tercero e incurra en las penas en que incurren los que venden haciendas ajenas sin licencia de su dueño, establecidas por leyes y pragmáticas de estos reinos y ordenanzas y decretos de esta provincia de Guipúzcoa. Y les haya de dar el pienso y la guarda necesaria, tratándolos y rigiéndolos bien y suficientemente. Y si, lo que Dios, nuestro Señor, no permita, muriera o se perdiera alguno de los dichos ganados, nos haya de traer señal cierta y verdadera y dar información de la pérdida o muerte”³⁸⁹.

La admetería se celebraba sobre distintos tipos de ganado –vacuno, ovino, caprino o equino–, cuya descripción se realizaba con minuciosidad en el contrato.

La principal obligación del dador del ganado era hacer entrega del mismo al mediatero, quien tomaba a su cargo el deber de cuidarlo, para lo cual debía alimentarlo, realizar las tareas tendentes a su reproducción, hacerlo trabajar únicamente en las

³⁸⁸ En Aragón, este contrato se conoce con el nombre de “mediatería”. Vid. GÓMEZ DE VALENZUELA, M. *Documentos sobre ganadería altoaragonesa y pirenaica (Siglos XV y XVI)*. Zaragoza: Ed. El Justicia de Aragón, 2007, p. 37.

³⁸⁹ AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa).

labores a las que, por su naturaleza, era destinado habitualmente y buscarlo en caso de extravío. Ocasionalmente, asumía el deber de abonar las soldadas correspondientes al pastor, si bien la presencia de esta obligación en los documentos analizados se presenta de manera esporádica, ya que lo más común era que fuera el propio mediatero quien realizara las tareas de pastoreo. Por otra parte, el mediatero asumía la prohibición de enajenar los animales, salvo en los supuestos en los que contara con el consentimiento del propietario.

Una vez finalizaba el contrato, las partes debían determinar si habían existido ganancias, en cuyo caso el mediatero entregaría al propietario el importe en el que el ganado hubiera sido tasado en el momento del inicio del contrato³⁹⁰, incrementado en la cantidad a la que ascendiera la mitad de las ganancias.

Pero el lucro no estaba garantizado, pues eran habituales los supuestos de fallecimiento, deterioro, enfermedad, extravío o sustracción del ganado, lo cual implicaba la generación de las correspondientes pérdidas, cuyo régimen jurídico difería en atención a la causa que las hubiera provocado:

- a) Si hubiera mediado culpa o negligencia del mediatero, este respondería por la totalidad de los daños causados.
- b) Si no hubiera mediado culpa alguna del mediatero y hubiera comunicado la circunstancia causante de las pérdidas al propietario en el plazo establecido, ambos responderían por iguales partes del daño sufrido –es decir, cada uno de los contratantes asumiría la mitad del importe de la pérdida–.
- c) Si la pérdida se hubiera producido sin la culpa del mediatero, pero este no hubiera realizado la comunicación mencionada en el apartado anterior, respondería de los daños causados en los mismos términos que si hubiera mediado su culpa.

La admetería presenta algunos aspectos comunes con el arrendamiento de ganado, pero la principal diferencia radica en que, en la admetería, el precio no es cierto. Suponía para el propietario del ganado una mayor asunción de riesgos, pero, en la mayoría de los casos, era un contrato más rentable y a través del cual lograría obtener

³⁹⁰ A fin de determinar el valor inicial del ganado y, en consecuencia, el importe de las ganancias o, en su caso, de las pérdidas, resultaba conveniente y habitual someterlo a un reconocimiento pericial en el momento del comienzo del contrato.

Pueden ser consultados, entre otros, los siguientes documentos: AHPG-GPAH 3/967, f. 198 rº - 200 vº (1563, Gipuzkoa); AHFB JCR 0284/048 (1649, Bizkaia); AHPAL PRO 2221, f. 149 rº - 150 vº (1787, Araba/Álava).

mayores beneficios que con el arrendamiento de ganado, que simplemente le reportaría una pequeña renta³⁹¹.

La admetería de ganado estudiada guarda, además, ciertas similitudes con la aparcería pecuaria regulada por la LAR 2003, pero queda fuera de su ámbito de aplicación, ya que en la admetería no se produce uno de los requisitos de la aparcería: la cesión del uso de la finca. Al respecto, indica HERRERA CAMPOS:

“Ha de ser considerada aparcería (...) la mera cesión de una finca a cambio de la participación en los productos, pero no pueden incluirse en el ámbito de la Ley [LAR 2003] los contratos de integración o contratos agroindustriales, ya que en ellos no hay cesión de fincas”³⁹².

Cuando en un contrato de arrendamiento el locador procedía, además, a entregar cierto ganado en admetería al locatario, es cierto que existía una cesión del uso de las tierras, pero dicha cesión no derivaba del contrato de admetería, sino del arrendamiento, lo cual queda acreditado por el hecho de que el arrendatario-mediato se obligaba a pagar una renta como contraprestación a dicho uso. De este modo, la admetería de ganado de los siglos XVI a XIX se halla muy próxima a los actuales contratos de integración regulados en Cataluña por la Ley 2/2005, de 4 de abril³⁹³. No obstante, existen autores que consideran que la cesión de la finca no es un requisito elemental del contrato de aparcería. En este sentido, algunos sostienen que los contratos de tornayunta y de coyunta son una modalidad de aparcería pecuaria³⁹⁴ y en ellos no existe cesión de la finca. En la tornayunta, dos agricultores, propietarios cada uno de ellos de una res, se la prestan de forma alternativa, para lograr así una pareja o yunta con la que labrar sus respectivas tierras. Por su parte, en la coyunta el propietario de un animal de labor lo cede al dueño de otro, para que utilice ambos durante todo el año, excepto algunos días

³⁹¹ En este sentido, puede verse GÓMEZ DE VALENZUELA, M. *Documentos sobre ganadería altoaragonesa y pirenaica (Siglos XV y XVI)*... op. cit., p. 39.

³⁹² HERRERA CAMPOS, R. *La aparcería agrícola. Regulación legal y su evolución histórica*... op. cit., p. 82.

En el mismo sentido se manifiesta NAVARRO FERNÁNDEZ, J. A. (coord.) et. al. *Introducción al Derecho Agrario. Régimen jurídico de las explotaciones agrarias*. Valencia: Ed. Tirant lo Blanch, 2005, p. 453.

Igualmente, puede verse PALMOU LORENZO, J. *Las aparcerías agrarias (su evolución hacia una relación laboral)*... op. cit., p. 172.

³⁹³ Ley 2/2005, de 4 de abril, de contratos de integración. *Boletín Oficial del Estado* de 29 de abril de 2005, nº 102, pp. 14615-14618.

³⁹⁴ Así lo considera LÓPEZ AZCONA, A. “Los contratos de ganadería”. En DELGADO ECHEVERRÍA, J. (dir.) et. al. *Manual de derecho civil aragonés*. Zaragoza: Ed. El Justicia de Aragón, 2006, p. 683.

En la misma línea, GONZÁLEZ LLANA, J. “Dar una bestia a suerte (Sumarias consideraciones sobre el contrato de aparcería en el Alto Aragón)”. *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*. 1924, Tomo CXLIV, p. 682.

en los que deberá labrar las fincas del cedente. Asimismo, también constituyen coyunta los supuestos en los que, siendo varios los propietarios de un animal de labor, se unen a los condueños de otro animal para formar así una yunta, que trabajará en las tierras de cada uno de los propietarios un número de días proporcional a la cuota de propiedad que ostenta sobre el animal.

2.6.2. El contrato de arrendamiento rústico como origen del contrato de lease-back

El contrato de leasing o arrendamiento financiero viene definido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito³⁹⁵, que establece lo siguiente:

“Tendrán la consideración de operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de las cuotas a que se refiere el número 2 de esta disposición. Los bienes objeto de cesión habrán de quedar afectados por el usuario únicamente a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales. El contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, en favor del usuario”.

De este modo, en el contrato de leasing el propietario de un bien cede su uso a cambio de una renta periódica, con una opción de compra a favor del arrendatario. Estas notas también son propias del contrato de lease-back, pero, en este tipo contractual, el bien cedido debe haber sido adquirido con anterioridad por el arrendatario³⁹⁶.

El contrato de lease-back –término que es la abreviatura de la denominación *sale and lease-back*– también se conoce en el Derecho español como “retroleasing” o “leasing de retorno”. Existen autores que consideran que el lease-back es una modalidad del leasing financiero³⁹⁷, mientras otros entienden que es a la inversa, es decir, que el leasing financiero es una derivación del lease-back³⁹⁸.

El lease-back es el instrumento idóneo para obtener liquidez a partir del patrimonio propio cuando no se quiere perder la posesión del mismo. Según PACHECO CAÑETE,

³⁹⁵ Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito. *Boletín Oficial del Estado* de 30 de julio de 1988, nº 182, pp. 23524-23534.

³⁹⁶ Vid. GUTIÉRREZ GILSANZ, A. *Defensa del usuario en el leasing financiero mobiliario*. Madrid: Ed. Editoriales de Derecho Reunidas, 2003, p. 35.

³⁹⁷ Entre ellos, destaca MOLINA SANDOVAL, C. A., y AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C. *Leasing*. Madrid: Ed. Reus, 2007, p. 21.

³⁹⁸ En estos términos se manifiesta GARCÍA GARNICA, M. C. *El régimen jurídico del leasing financiero inmobiliario en España*. Elcano: Ed. Aranzadi, 2001, p. 138.

tiene su origen en Estados Unidos en la primera mitad del siglo XX y alcanzó su máximo esplendor tras la Segunda Guerra Mundial, pues era sumamente difícil acceder a los sistemas tradicionales de financiación³⁹⁹. Sostiene que el primer Ordenamiento Jurídico europeo que admitió expresamente el contrato de leasing fue el francés, en la Ley 66-4555, de 2 de julio de 1966⁴⁰⁰.

Al respecto, hemos constatado que, a lo largo del siglo XVIII, en el territorio histórico de Araba/Álava se otorgaban contratos de arrendamiento sobre bienes que, previamente –a veces incluso en la misma escritura pública–, habían sido vendidos por el arrendatario al arrendador⁴⁰¹. A mayor abundamiento, en muchos de estos documentos se establecía que el contrato tendría carácter vitalicio, lo que garantizaba aún más el disfrute de los bienes por parte del arrendatario⁴⁰². Otra de las peculiaridades de estos singulares arrendamientos consistía en que únicamente se arrendaban heredades⁴⁰³ y en que se hacía coincidir el día en que comenzarían a surtir efectos con el día en el que eran celebrados⁴⁰⁴, de modo que rompían la regla general conforme a la cual la partes retrasaban el inicio de los contratos de arrendamiento durante unos meses, para hacerlo coincidir con el año agrícola.

Esta figura resultaba tan ventajosa que incluso el ente público procedía a vender sus heredades para, acto seguido, constituirse en arrendatario de las mismas⁴⁰⁵.

A través de esta fórmula, el propietario de un bien obtenía la liquidez que precisaba y, al mismo tiempo, conservaba su posesión tras enajenarlo, con lo que lograba el mismo objetivo que, siglos después, se perseguiría mediante la utilización del

³⁹⁹ Esta autora señala que fue empleado por primera vez en el año 1936 por la cadena de supermercados Safeway Stores, cuando vendió una de sus instalaciones a unos inversores privados y estos, a su vez, le cedieron el uso de las mismas, con la facultad de recuperar el dominio. Véase PACHECO CAÑETE, M. *El contrato de lease-back*. Madrid y Barcelona: Ed. Marcial Pons, 2004, pp. 11-12.

La misma afirmación realiza la profesora GARCÍA GARNICA, M. C. *El régimen jurídico del leasing financiero inmobiliario en España... op. cit.*, p. 138.

⁴⁰⁰ Ley 66-4555, de 2 de julio de 1966. *Journal Officiel* de 3 de julio de 1966.

⁴⁰¹ Esta figura representa el 11,88% de los arrendamientos alaveses otorgados a lo largo del siglo XVIII. Pueden consultarse los siguientes documentos: AHPAL JUS 24847 (1705, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 63 N° 51 (1712, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 62, N. 10 (1716, Araba/Álava); AHPAL PRO 141, f. 156 r° - 161 r° (1719, Araba/Álava); AHPAL PRO 141, f. 170 r° - 181 r° (1719, Araba/Álava); AHPAL JUS 29630 (1727, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 62, N. 14 (1730, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 63, N. 13 (1733, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 64, N. 3 (1737, Araba/Álava); AHPAL JUS 19211 (1741, Araba/Álava); AHPAL JUS 20353 (1756, Araba/Álava); AHPAL PRO 1303, f. 672 r° - 673 r° (1776, Araba/Álava).

⁴⁰² Así ocurre en el 41,66% de los casos.

⁴⁰³ Sucede en el 91,66% de los casos.

⁴⁰⁴ Así ocurre en el 75% de los casos.

⁴⁰⁵ El ente público celebra este tipo de contratos en el 8,33% de los casos. *Vid.* AHPAL PRO 141, f. 170 r° - 181 r° (1719, Araba/Álava).

lease-back, si bien el arrendatario carecía de la opción de compra propia del leasing. No obstante, cuando los bienes radicaban en los lugares en los que los vecinos ostentaban, en virtud de lo dispuesto por la Costumbre, un derecho de adquisición preferente, el mismo debería ser respetado si el arrendador deseaba enajenarlos, con lo que el arrendatario podría recuperar su propiedad⁴⁰⁶.

⁴⁰⁶ Para el estudio de las normas consuetudinarias reguladoras de los derechos de adquisición preferente, véase el epígrafe “Las características personales del arrendatario y su derecho de preferencia”.

3. LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR LAS PARTES Y LAS GARANTÍAS DE SU CUMPLIMIENTO EN ARABA/ÁLAVA, BIZKAIA Y GIPUZKOA (SIGLOS XVI-XIX)

En los tres territorios históricos del País Vasco regía el principio de autonomía de la voluntad de las partes, de modo que tenían plena libertad para llevar a cabo los pactos que consideraran necesarios en aras a la obtención de la finalidad perseguida por ambas. Los contratantes establecían cláusulas de muy diversa índole, lo cual daba lugar a que en cada contrato se fijaran, tanto para el arrendador como para el arrendatario, las obligaciones que consideraran pertinentes y que constituían la denominada “*lex contractus*”, norma suprema en materia arrendaticia.

No obstante, la documentación analizada posibilita la extracción de las cláusulas que con mayor frecuencia eran incorporadas a los contratos y conocer, por lo tanto, las obligaciones que solían asumir los contratantes, que serán analizadas a continuación¹.

3.1. Las obligaciones del arrendador

3.1.1. El cumplimiento del contrato de arrendamiento rústico

3.1.1.1. El cumplimiento de todas las cláusulas contractuales

El locador, por el hecho de celebrar el contrato de arrendamiento, quedaba obligado al cumplimiento de todas sus estipulaciones, pero, en determinadas ocasiones, se incorporaba expresamente, como cláusula adicional, su obligación de cumplir el contrato, a fin de establecer que, en caso de incumplimiento de esta obligación genérica, entrarían en juego las consecuencias acordadas, consistentes en: a) la ejecución o el apremio²; b) el pago de una indemnización³.

Hemos constatado la presencia del establecimiento de consecuencias por incumplimiento de la obligación general de respetar el contenido del contrato en los arrendamientos otorgados sobre bienes sitos en el territorio histórico de Gipuzkoa desde la segunda mitad del siglo XVII hasta la primera mitad del XIX. En cambio, centrándonos en los arrendamientos vizcaínos, sólo se preveía este tipo de

¹ Para interpretar los porcentajes referidos en el presente capítulo, téngase en cuenta que existen documentos que no permiten determinar la presencia de estas obligaciones. Se trata, generalmente, de procesos civiles que no incorporan la escritura de arrendamiento y en los que no se alude a las obligaciones asumidas por las partes en el momento de la celebración del contrato; pero esto no significa que en tales contratos los otorgantes no las asumieran, sino que, como en el pleito no hay alusión a las mismas, su constatación no resulta posible.

² AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

³ AGG-GAO CO MCI 1891 (1660, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa).

consecuencias durante la primera mitad del siglo XVIII y, por lo que se refiere al territorio histórico de Araba/Álava, no existe documentación al respecto.

3.1.1.2. Las obligaciones del designado sucesor en el arrendamiento

Nada obstaba para que el arrendador designara a una persona que le sucediera en el arriendo, para el supuesto de que falleciera durante la vigencia del contrato, de tal modo que el sucesor pasaría a ocupar su posición y, por ende, debería cumplir todas las obligaciones por él asumidas.

Frecuentemente, se establecían las consecuencias a las que daría lugar el incumplimiento por parte del sucesor de los deberes del arrendador;⁴ en ciertos casos, la consecuencia consistía en abonar una indemnización al colono; pero, en otros, el sucesor debería pagar el importe de las mejoras ejecutadas por el arrendatario y, en caso de que no lo hiciera, estaría obligado indemnizar los daños causados, para lo cual procedería la ejecución. Asimismo, existen contratos en los que el locador designaba al sucesor, pero no se establecían las consecuencias que tendrían lugar si este incumplía sus obligaciones⁵.

3.1.2. La entrega de los bienes arrendados

La principal obligación del arrendador consistía en entregar los bienes al arrendatario. Para individualizarlos, se indicaba si estaban compuestos sólo por tierras o, además, por caserías, molinos, ferrerías, etc., su ubicación y sus lindes. Además, se detallaban las condiciones concretas que deberían reunir, las cuales variaban en atención a las necesidades de las partes. Las más frecuentes consistían en que los bienes estuvieran en buen estado, que los tejados se hallaran en condiciones adecuadas, que las tierras estuvieran aradas, sembradas y cerradas y que incluyeran estiércol⁶.

Cuando se arrendaba un molino o una ferrería o herrería, el locador debía entregarlos “corriente y moliente” o “corriente y labrante”, respectivamente⁷, lo cual

⁴ AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia); ATHA F.E. Bustamante Caja 49 N° 19 (1736, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

⁵ AHPAL PRO 51, f. 108 r° - 111 r° (1714, Araba/Álava).

⁶ Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/955, f. 60 r° - 61 v° (1571, Gipuzkoa); AHPG-GPAH 3/218, f. 69 r° - 70 v° (1651, Gipuzkoa); ATHA F.E. Verástegui Caja 26 N° 3.3 (1722, Araba/Álava); AHFB JCR 2230/013 (1747, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa).

⁷ En el 13,22% de los documentos en los que se arriendan molinos, ferrerías o herrerías, se indica que el arrendador debería entregarlos “corrientes y molientes” o “corrientes y labrantes”. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ

implicaba que estos bienes tuvieran que estar provistos de sus miembros fundamentales. En ciertos casos, también debía entregar los cauces, acequias, caminos, estoldas⁸ y anteparas⁹ limpios, para que no hubiera problemas en el discurrir de las aguas¹⁰, así como incluir las herramientas existentes en el molino o ferrería¹¹. Por lo que respecta a este último supuesto, el locador, *motu proprio* o como consecuencia de un acuerdo realizado con el colono, en ocasiones realizaba o se comprometía a realizar un inventario de las herramientas por él aportadas¹², lo que permitía evitar futuras desavenencias relativas a cuáles eran las herramientas pertenecientes a cada una de las partes.

Por otra parte, el arrendador debía proceder a la entrega de los bienes en el momento acordado, que, generalmente, coincidía con el inicio del contrato, si bien, en ocasiones, algunos bienes tenían que ser entregados con posterioridad, es decir, cuando finalizara el arriendo que previamente había sido otorgado sobre tales bienes a favor de otro conductor. Igualmente, cuando así se hubiera establecido, debería entregarlos en los quince días anteriores o posteriores al inicio del contrato. Si no se hiciera referencia expresa al momento de la entrega, debería producirse el día acordado para el inicio del contrato.

El locador podía reservar para sí el uso de parte de los bienes arrendados y obligarse a desocuparlos una vez llegara el momento acordado, lo cual ocurría en Gipuzkoa durante la primera mitad del siglo XVIII y en Bizkaia a lo largo de la segunda

1045 (1748, Gipuzkoa); AHFB JCR 0058/013 (1764, Bizkaia); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava).

⁸ DÍEZ DE SALAZAR define el término “estolda” del siguiente modo:

“Voz vasca que señala el lugar donde va la rueda, significando también, de forma imprecisa, la presa y acequias de agua. Aparece en un documento de 1462 y por él parece no referirse ni a las acequias, presa ni anteparas, por lo que su significado podría ser el surtidero por el cual caía el agua encima de la rueda”.

DÍEZ DE SALAZAR, L. M. *Ferrerías en Guipúzcoa (Siglos XIV-XVI). Fuentes e Instituciones*. Vol. II... *op. cit.*, p. 371.

⁹ DÍEZ DE SALAZAR nos ofrece la definición de “antepara”:

“Voz vasca para designar el depósito de agua en que desembocaba el canal que traía el agua de la presa. A veces se llamaba así al depósito de agua o “urarka”, o sólo al trozo de canal de entre las dos ruedas de la ferrería. Aparece ya en 1548”.

DÍEZ DE SALAZAR, L. M. *Ferrerías en Guipúzcoa (Siglos XIV-XVI). Fuentes e Instituciones*. Vol. II... *op. cit.*, p. 366.

¹⁰ AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa).

¹¹ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHFB JCR 2230/ 013 (1747, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8557, f. 1416 rº - 1418 rº (1841, Araba/Álava).

¹² Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava); AHFB JCR 3674/005 (1805, Bizkaia); AHPAL PRO 8555, f. 776 rº - 778 rº (1839, Araba/Álava).

mitad del mismo. Al respecto, existen casos en los que el colono se obligaba a vivir en la casa arrendada junto con el arrendador durante el primero de los nueve años contractuales, disfrutándola a medias, de forma que, una vez finalizara el citado año, el arrendador debería desocuparla¹³. En otros contratos, el locador se reservaba el uso de un cuarto bajo de la casa, pero debería desocuparlo el año siguiente al otorgamiento de la escritura de arrendamiento¹⁴. Asimismo, se celebraban arriendos de caserías en los que el arrendador reservaba una huerta para su madre, aunque se obligaba a entregar su posesión al conductor en el caso de que la madre trasladara su residencia¹⁵.

En ciertos casos, se establecían las consecuencias a las que daría lugar el incumplimiento por parte del locador de las obligaciones asumidas en relación con su deber de entregar los bienes al arrendatario, consistentes en el pago de una indemnización por cada día de retraso¹⁶.

3.1.3. El amparo del arrendatario en la pacífica posesión de los bienes

Salvo pacto en contrario, el arrendador debía mantener y amparar al locatario en la pacífica posesión de los bienes arrendados a lo largo de la vigencia del contrato, de modo que ninguna persona podría despojarle de su uso. Así, el locador no podría arrendar los bienes a un tercero, ni siquiera en el caso de que este le ofreciera una renta mayor que la acordada con el colono.

Cuando las partes incorporaban esta obligación expresamente al contrato, sin concretar su alcance, simplemente perseguían ratificar la obligación del arrendador de sujetarse al plazo de duración estipulado¹⁷. Pero, como veremos a continuación, en numerosas ocasiones se precisaba con detalle el alcance del deber de amparo en la posesión, de manera que su contenido era más amplio que la simple sujeción al plazo de vigencia.

Por un lado, esta obligación implicaba que el arrendador no podría enajenar los bienes, salvo que en el contrato de enajenación se respetara el arriendo¹⁸. Por otro lado,

¹³ AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa).

¹⁴ AGG-GAO CO ECI 2442 (1736, Gipuzkoa).

¹⁵ AHFB JCR 3395/010 (1783, Bizkaia).

¹⁶ AGG-GAO CO UEJ 1288 (1779, Gipuzkoa).

¹⁷ Sucede en el 6,54% de la documentación analizada. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2419 (1696, Gipuzkoa); AHPAL PRO 265, f. 117 rº - 117 vº (1706, Araba/Álava); AHFB JCR 0144/052 (1764, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4467 (1785, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa); AHFB JCR 1683/024 (1854, Bizkaia); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

¹⁸ Así se hace constar expresamente en los siguientes documentos: AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LEJ 1048 (1648, Gipuzkoa).

teniendo en cuenta que, en determinadas épocas, el arrendatario tenía la obligación de desocupar los bienes antes de la finalización del plazo contractual –siempre y cuando el locador necesitara los bienes para ocuparlos por sí mismo–, en ocasiones, en el contrato de arrendamiento se pactaba la renuncia del arrendador a este derecho, con lo que el contenido de la obligación de amparo en la pacífica posesión quedaba ampliado¹⁹.

Igualmente, a veces, el arrendador se obligaba a respetar el plazo de duración del contrato incluso para el supuesto de que el locatario falleciera durante el mismo, en cuyo caso se obligaba a mantener al sucesor designado a tal efecto hasta que la duración pactada con el finado llegara a término²⁰.

En Bizkaia, era frecuente que el arrendador se obligara expresamente a la evicción, seguridad y saneamiento del arrendamiento²¹.

Además, en ocasiones, debía realizar un preaviso con una antelación determinada para poder exigir al arrendatario el desocupo de los bienes²². A veces, se estipulaban las consecuencias derivadas del incumplimiento de esta obligación, consistentes en el pago de una indemnización²³ o en la renovación del contrato²⁴, pero también había casos en los que no se establecían expresamente las consecuencias de dicho incumplimiento²⁵.

3.1.3.1. La exoneración del deber de amparo en la posesión

Cuando el arrendador no estaba dispuesto a amparar al colono en la pacífica posesión de los bienes bajo cualquier circunstancia, se establecían excepciones a esta obligación para quedar liberado de la misma si tenía lugar alguna de las condiciones acordadas, siendo las más frecuentes las siguientes:

- a) Producción de un caso fortuito²⁶.
- b) Incumplimiento por parte del colono de cualquiera de sus obligaciones o de algunas en concreto, como abonar la renta en las condiciones acordadas o cuidar de los bienes²⁷.

¹⁹ AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa).

²⁰ Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 59 N° 66 (1721, Araba/Álava); AHFB JCR 1728/001 (1742, Bizkaia); AHPAL PRO 11655, f. 77 r° - 83 v° (1826, Araba/Álava); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

²¹ Este deber figura en el 15,79% de los arrendamientos vizcaínos. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 1280/022 (1698, Bizkaia); AHFB JCR 0459/029 (1766); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

También hemos detectado la presencia de esta obligación en un documento relativo a un arrendamiento guipuzcoano: AGG-GAO CO MCI 3352 (1751, Gipuzkoa).

²² Para el estudio de esta materia, remitimos al lector al epígrafe “El preaviso”.

²³ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 28 (1793, Bizkaia).

²⁴ AHPAL PRO 1304, f. 1059 r° - 1066 v° (1774, Araba/Álava).

²⁵ AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

²⁶ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia).

- c) Que el arrendador necesitara los bienes para sí o para alguno de sus hijos²⁸. Como hemos dicho anteriormente, esta excepción, en determinadas épocas, actuaba sin necesidad de que estuviera acordada expresamente por las partes.
- d) Cuando el arrendador no asumía prohibiciones relativas a la enajenación del bien arrendado y transmitía su propiedad a un tercero, el nuevo propietario tendría derecho a exigir al arrendatario el desocupo de los bienes o a modificar la renta una vez hubieran transcurrido los tres primeros años del arrendamiento²⁹.

La libertad de las partes era tal que incluso podían establecer como cláusula de exoneración el hecho de que el ente público en cuyo territorio radicaban las ferrerías arrendadas por una persona física erigiera una nueva³⁰.

Asimismo, las partes podían someterse expresamente a lo dispuesto por el Derecho castellano y señalar como motivo de exoneración del deber de amparo en la posesión la concurrencia de alguna de las causas tasadas por la Partida V, Título VIII, Ley 6³¹. Esta norma establecía que el locador podría instar al locatario a desocupar los bienes si era preciso que fueran derribados, si los necesitaba para habitar en ellos o si un hijo suyo contraía matrimonio o era nombrado caballero, pero tendría que esta ley entregarle otros bienes por el tiempo que restara hasta la finalización del contrato o, en su defecto, indemnizarle los daños causados. Asimismo, preveía que el locador no tendría obligación de mantener al arrendatario en la posesión de los bienes si no les daba un uso adecuado o si no pagaba la renta establecida durante dos años consecutivos, casos estos en los que el colono sería desahuciado sin derecho a indemnización ni a recibir otros bienes.

3.1.3.2. Las consecuencias del incumplimiento del deber de amparo en la posesión

Si el arrendador incumplía alguna de las obligaciones relacionadas con el amparo al arrendatario en la pacífica posesión de los bienes arrendados, tendrían lugar las consecuencias que se hubieran pactado, siendo la más habitual el pago de una

²⁷ AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 32, N. 11 (1818, Araba/Álava); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava); ATHA F.E. Varona Caja 63 Nº 10.3 (1841, Araba/Álava).

²⁸ FSS_A.AS._ASTEGUIETA, C. 3, N. 7 (1771, Araba/Álava).

²⁹ AHPAL PRO 8558, f. 170 rº - 173 rº (1842, Araba/Álava).

³⁰ AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa).

³¹ En AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa) y AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia) se señala como causa de exoneración la concurrencia de los supuestos previstos en la Partida V, Título VIII, Ley 6, que puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. III. Madrid: Ed. Imprenta de la Publicidad, a cargo de M. Rivadeneyra, 1847.

indemnización³², por cuyo importe procedería la ejecución si así se hubiera acordado. Al respecto, una veces, el importe que podría ser objeto de ejecución sería el que manifestara el arrendatario bajo juramento, sin necesidad de acreditarlo mediante otra prueba³³; otras, la indemnización sería calculada de conformidad con lo establecido por la Partida V³⁴, Título VIII, Ley 21, con lo que el locador debería abonar al conductor las labores realizadas, el precio del arriendo desde que se le hubiera inquietado, los beneficios que habría podido lograr y demás daños, gastos, intereses y costas³⁵. En Araba/Álava, este deber se manifiesta en todos los periodos históricos comprendidos desde la segunda mitad del siglo XVII hasta la primera mitad del XIX. En Bizkaia, se presenta desde la primera mitad del siglo XVII hasta la segunda mitad del XIX. En Gipuzkoa, constatamos que esta obligación existe desde la segunda mitad del siglo XVI hasta la primera mitad del XIX.

Otra de las consecuencias previstas muy frecuentemente consistía en que el arrendador habría de entregar al colono otros bienes de las mismas características que los arrendados³⁶. En ocasiones, se especificaba que deberían radicar en un lugar que tuviera las características de aquel en el que estuvieran sitos los bienes arrendados, que dicha entrega se debería efectuar por el tiempo que faltara para cumplir el plazo de duración del contrato y que la renta a abonar por el arrendatario sería la misma. También se realizaban pactos en virtud de los cuales los bienes sustitutivos tendrían que

³² Esta consecuencia se prevé en el 31,94% de la documentación analizada y, en concreto, en el 53,68% de los arrendamientos vizcaínos, en el 39,98% de los arrendamientos guipuzcoanos y en el 14,79% de los arrendamientos alaveses. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 27 rº - 27 vº (1567, Gipuzkoa); AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa); AHFB JCR 0796/034 (1745, Bizkaia); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

³³ Entre otros, *vid.* AHPAL PRO 141, f. 170 rº - 181 rº (1719, Araba/Álava); AHFB JCR 0405/018 (1755, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

³⁴ La Partida V puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. III... *op. cit.*

³⁵ Respecto a la regulación realizada en las Partidas sobre el derecho del arrendatario a reclamar una indemnización por los perjuicios causados por el arrendador, puede verse DOMINGO DE MORATÓ, D. R. *El Derecho civil español con las correspondencias del romano tomadas de los códigos de Justiniano y de las doctrinas de sus intérpretes, en especial de las Instituciones y del Digesto romano hispano de D. Juan Sala*. Vol. I. 2ª edición. Valladolid: Ed. Imprenta y Librería Nacional y Extranjera de H. de Rodríguez, 1877, pp. 439-440.

³⁶ Esta obligación queda recogida en el 20,16% de la documentación analizada. En concreto, está presente en el 41,05% de los arrendamientos vizcaínos, en el 16,95% de los arrendamientos guipuzcoanos y en el 10,65% de los arrendamientos alaveses. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 1917 (1661, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHFB JCR 1388/012 (1727, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2211 (1752, Gipuzkoa); ATHA F.E. Samaniego Caja 41 N° 28 (1786,

reunir las condiciones de los arrendados, teniendo en cuenta las mejoras que hubiera ejecutado el arrendatario. En Araba/Álava, este deber se manifiesta desde la primera mitad del siglo XVII hasta la primera mitad del XIX. En Bizkaia, se presenta en todos los periodos históricos comprendidos entre la primera mitad del siglo XVII y la segunda mitad del XIX. En Gipuzkoa, esta obligación existía desde la segunda mitad del siglo XVI hasta la segunda mitad del XVIII.

No obstante, la libertad contractual permitía que las partes acordaran consecuencias de muy diversa índole, como el apremio³⁷, la condonación de la renta de un año³⁸, la realización de una rebaja en el importe de la renta³⁹, la devolución al locatario de la renta abonada anticipadamente⁴⁰, la satisfacción del importe de las obras necesarias ejecutadas por el arrendatario⁴¹ y el pago del importe de las mejoras ejecutadas por el mismo⁴², en relación con el cual se podía establecer que fuera aquel que se determinara pericialmente. Asimismo, en ciertos contratos, el arrendador se sometía a las “penas establecidas por Derecho”⁴³.

Cuando se estipulaban varias consecuencias alternativas para el incumplimiento de la obligación de amparo en la pacífica posesión de los bienes, la facultad de opción correspondería al arrendador⁴⁴ o al conductor⁴⁵, dependiendo de lo consensuado en el contrato, si bien no todos los convenios regulaban esta cuestión⁴⁶.

Araba/Álava); AHPAL PRO 9281, f. 157 rº - 158 vº (1811, Araba/Álava); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

³⁷ Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 12 Nº 48 (1715, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 2810 (1751, Gipuzkoa); AHFB JCR 0459/029 (1766, Bizkaia).

³⁸ AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 3271 (1748, Gipuzkoa).

³⁹ AHPAL JUS 19727 (1777, Araba/Álava); ATHA F.E. Samaniego Caja 41 Nº 28 (1786, Araba/Álava); AHPAL JUS 20300 (1797, Araba/Álava).

⁴⁰ AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia).

⁴¹ AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa).

⁴² Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AHFB JCR 1767/014 (1709, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia).

⁴³ AHPAL JUS 22956 (1709, Araba/Álava); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

Para ampliar el conocimiento sobre esta cuestión, remitimos al lector al epígrafe “Análisis de las fuentes castellanas”.

⁴⁴ AGG-GAO CO LCI 1774 (1718, Gipuzkoa); ATHA F.E. Samaniego Caja 41 Nº 28 (1786, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 25 Nº 1 (1798, Araba/Álava); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia).

⁴⁵ AGG-GAO CO LCI 2835 (1753, Gipuzkoa).

⁴⁶ Entre otros, *vid.* AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHFB JCR 1388/012 (1727, Bizkaia); ATHA F.E. Samaniego Caja 41 Nº 27 (1783, Araba/Álava); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

3.1.4. El cuidado de los bienes

Desde finales de la primera mitad del siglo XVII hasta la primera mitad del siglo XIX, el arrendador asumía la realización de diversas acciones relacionadas con el cuidado de los bienes⁴⁷.

En ciertos casos, consistían en ayudar al arrendatario en la realización de las labores relacionadas con el cuidado de los bienes. En este sentido, se obligaba a entregarle el material necesario o la cantidad dineraria acordada para que cerrara las tierras arrendadas, el material preciso para cultivarlas o una gratificación⁴⁸; asimismo, asumía el deber de abonarle parte del coste de las cavas, reposiciones de ribazos o aperturas de zanjas que realizara o de ayudarle físicamente a reparar los ribazos que se destruyeran como consecuencia de un desbordamiento fluvial.

Otras veces, el locador asumía el cuidado de los bienes de forma directa, obligándose a efectuar las cavas que resultaran necesarias, sacar el ganado que entrara en las tierras arrendadas o guarnecer y cerrar dichas tierras.

3.1.5. El transporte de la renta

Durante la segunda mitad del siglo XVIII y la primera del XIX, en el territorio histórico de Araba/Álava, el locador se obligaba a entregar al arrendatario una contraprestación por el transporte de la renta hasta el lugar establecido⁴⁹. De este modo, el colono veía reducidos los inconvenientes derivados de su deber de entregar la renta en la casa en la que residía el locador o, en su caso, su representante, que podía estar sita a una gran distancia del bien arrendado.

3.1.6. Las mejoras

A lo largo de los periodos históricos comprendidos entre la segunda mitad del siglo XVI y la primera mitad del siglo XIX, el arrendador se obligaba a pagar al arrendatario las mejoras que ejecutara en las tierras o en las construcciones arrendadas, pago que,

⁴⁷ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3452/015 (1694, Bizkaia); ATHA F.E. Verástegui Caja 26 N° 3.3 (1722, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa); AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia); AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia); AHPAL PRO 8547, f. 57 r° - 59 r° (1831, Araba/Álava).

⁴⁸ Así, el arrendador podía obligarse a entregar al arrendatario cierta cantidad de trigo, rica o incluso dinero, atendiendo a que este tendría que abrir acequias o labrar las tierras.

⁴⁹ Así ocurre en el 6,8% de la documentación alavesa correspondiente a estos periodos. *Vid.* FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 24 (1772, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 2 (1775, Araba/Álava); AHPAL JUS 27631 (1798, Araba/Álava); ATHA F.E. Verástegui Caja 25 N° 31.1 (1798, Araba/Álava); ATHA F.E. Verástegui Caja 25 N° 28.2 (1799, Araba/Álava); AHPAL PRO 9281, f. 157 r° - 158 v° (1811, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava).

normalmente, debía producirse al finalizar el contrato, si bien, a veces, esta obligación sólo tendría lugar si, al término del mismo, el colono quisiera renovarlo y el locador procediera a otorgar el arriendo a favor de un tercero⁵⁰.

Para garantizar el cumplimiento de este deber, queda constatado que, en Gipuzkoa, a lo largo del siglo XVIII y durante la primera mitad del XIX, el arrendatario ostentaba un derecho de retención sobre el bien hasta que el pago quedara efectuado⁵¹.

No obstante, las obligaciones del arrendador relacionadas con las mejoras no se limitaban a este aspecto, como estudiaremos a continuación⁵².

Por un lado, asumía obligaciones de diversa naturaleza en relación con la mejora de las tierras arrendadas⁵³, tales como entregar al conductor una gratificación por su deber de mejorarlas, facilitarle el material necesario para ejecutar las mejoras, abonarle el precio acordado por las labores que debía realizar, entregarle cierta cantidad de chirpía o incluso plantar por sí mismo un determinado número de árboles. Presenta una especial importancia el hecho de que, en ciertos contratos otorgados durante el siglo XVIII, el arrendador se obligara a cocer junto con el arrendatario una calera⁵⁴, que era un gran horno obtenido tras realizar una excavación cilíndrica de cinco o seis metros de profundidad en el terreno, para calcinar la piedra caliza y así obtener cal⁵⁵. No obstante, como regla general, era el arrendatario quien debía ejecutar la calera, pero nada impedía que el locador le tuviera que pagar a cambio un precio⁵⁶ o entregarle vino como gratificación⁵⁷.

Por otro lado, el locador asumía el deber de ejecutar determinadas obras de mejora en las edificaciones arrendadas, bien colaborando en su ejecución con el arrendatario⁵⁸

⁵⁰ Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/955, f. 60 rº - 61 vº (1571, Gipuzkoa); AHFB JCR 3972/001 (1647, Bizkaia); AHPAL PRO 51, f. 108 rº - 111 rº (1714, Araba/Álava); AHFB JCR 0929/005 (1788, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8555, f. 776 rº - 778 rº (1839, Araba/Álava).

⁵¹ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO ECI 2783 (1741, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 1914 (1725, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 5003 (1826, Gipuzkoa).

⁵² En el 12,83% de la documentación analizada, el arrendador asume diversas obligaciones en relación con las mejoras.

⁵³ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1891 (1660, Gipuzkoa); AHPAL PRO 265, f. 117 rº - 117 vº (1706, Araba/Álava); AHFB JCR 0843/014 (1759, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4467 (1785, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 32, N. 11 (1818, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa).

⁵⁴ AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa).

⁵⁵ En esta línea se expresa VICARIO DE LA PEÑA, N. *Derecho Consuetudinario de Vizcaya... op. cit.*, p. 114.

Asimismo, puede verse HERRERAS MORATINOS, B., y ZALDUA GOENA, J. *Lezo: ondarea eta hiri garapena*. Lezo: Ed. Lezoko Unibertsitateko Udala, 2009, pp. 53-54.

⁵⁶ AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia).

⁵⁷ AGG-GAO CO MCI 4581 (1789, Gipuzkoa).

⁵⁸ AHPAL PRO 1355, f. 134 rº - 136 vº (1791, Araba/Álava).

—de tal modo que, entre ambos, por ejemplo, construirían una puerta— o bien asumiendo la totalidad del coste de las mismas⁵⁹ —de manera que se comprometía a construir puentes, lagares y vasijas para envasar la sidra, estacas para las presas de las herrerías arrendadas, etc.—. Durante el siglo XVIII, y sobre todo en el territorio histórico de Gipuzkoa, se obligaba a entregar el material necesario o determinados animales para que el arrendatario pudiera ejecutar en las construcciones las mejoras que le correspondían⁶⁰. Asimismo, a lo largo del mencionado periodo histórico, asumía el deber de entregar al colono una gratificación por su obligación de ejecutar las mejoras acordadas⁶¹ o de rebajar la renta atendiendo al importe de las mejoras que el arrendatario habría de ejecutar⁶².

En ciertos casos, se pactaban las consecuencias que tendrían lugar si el arrendador incumplía alguna de las obligaciones relacionadas con la ejecución de obras de mejora, consistentes en el apremio o en el sometimiento genérico a las penas establecidas por el Derecho⁶³.

3.1.7. Las obras necesarias

Por lo que respecta a las obras (en los documentos analizados también denominadas “machuras”), el régimen jurídico aplicable era muy variado, lo que deja patente la libertad de las partes para realizar aquellos pactos que consideraran oportunos, de manera que el arrendador asumía diferentes obligaciones en relación con las obras necesarias a realizar en los bienes arrendados⁶⁴.

La más habitual consistía en ejecutar, a su costa, las obras necesarias acordadas en el plazo fijado⁶⁵.

⁵⁹ AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 1296 (1622, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1074 (1750, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 3352 (1751, Gipuzkoa); AHFB JCR 0668/001 (1774, Bizkaia); AHPAL PRO 8557, f. 1416 rº - 1418 rº (1841, Araba/Álava).

⁶⁰ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1355, f. 131 rº - 133 vº (1791, Araba/Álava); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

El 72,73% de los documentos en los que se contempla esta obligación se refiere a arrendamientos guipuzcoanos.

⁶¹ AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 4581 (1789, Gipuzkoa).

⁶² AGG-GAO CO LCI 2773 (1750, Gipuzkoa); AHFB JCR 0058/013 (1764, Bizkaia).

⁶³ AGG-GAO CO LCI 2810 (1751, Gipuzkoa); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

⁶⁴ En el 17,54% de la documentación analizada, el arrendador asume diversas obligaciones en relación con las obras necesarias.

⁶⁵ Esta obligación está presente en el 11,43% de la documentación analizada. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHFB JCR 2230/003 (1712, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 2 (1775, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1349

En este sentido, a veces, asumía el deber de ejecutar todas las obras que precisara la totalidad de los bienes arrendados o sólo alguno de ellos. Otras, simplemente se comprometía a reparar alguna parte del bien arrendado, como las anteparas, los usos, los cepos y la barquinería de la ferrería, el vique del molino, su presa, piedra y rodete o un paredón de la casa. Había ocasiones en las que el arrendador únicamente tomaba a su cargo la ejecución de las obras que fueran necesarias como consecuencia de la producción de casos fortuitos y accidentales, es decir, aquellas que precisaran los bienes sin que hubiera mediado culpa del arrendatario; a este respecto, la libertad contractual era tan amplia que los contratantes podían incluso determinar qué casos fortuitos serían los que generarían la obligación de reparo por parte del locador, de modo que podían limitar su responsabilidad a las obras surgidas como consecuencia de inundaciones fortuitas.

En algunos contratos, el arrendador asumía el deber de reparar todas las “quebras mayores” que se produjeran en la herrería arrendada, es decir, tendría que realizar obras cuando la herrería o sus miembros sufrieran una rotura:

“Conforme se estila y acostumbra en todas las herrerías del Valle de Urumea, jurisdicción de esta dicha Villa, y, en especial, en la que es propia de ella, llamada Fagollaga, las quebras de dichas herrerías y sus miembros, que llaman quebras mayores, hayan de correr durante este arrendamiento por mi cuenta”⁶⁶.

También resultaba frecuente que el locador tuviera que ejecutar todas las obras mayores si su importe superaba una cantidad establecida.

En ciertos contratos, arrendador tomaba a su cargo la ejecución de todas las obras troncales que se produjeran en las herrerías y molinos arrendados, que eran aquellas para cuya ejecución fueran precisos más de siete oficiales:

“Las machuras que se ofreciesen de hacer en dichas herrerías y molinos durante este arrendamiento han de ser las troncales por cuenta del dicho Don Juan Alonso de Butrón [arrendador] y las civiles por la del dicho Don Francisco de Gondra [arrendatario], entendiendo por civiles las que fueren obras de hasta siete oficiales y por troncales las de arriba”⁶⁷.

En otros casos, el arrendador sólo asumía la ejecución de determinadas obras troncales –las que fueran necesarias en la presa, el cauce, las anteparas, etc.–. A veces

(1792, Gipuzkoa); AHFB JCR 0230/022 (1804, Bizkaia); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

⁶⁶ AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa).

⁶⁷ AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia).

asumía, de forma genérica, todas las obras cuya ejecución no correspondiera, según el contrato, al arrendatario.

Por otra parte, el locador podía obligarse no a la ejecución de las obras necesarias, sino a llevar a cabo otras actividades en relación con las mismas, entre las que destacan las siguientes:

- a) Entregar al arrendatario el material necesario o determinados animales para que ejecutara las obras necesarias que le correspondían⁶⁸.
- b) Pagar la mitad del importe de las obras necesarias acordadas, lo cual se consensuaba frecuentemente durante la primera mitad del siglo XIX⁶⁹.
- c) Pagar el importe de las obras necesarias acordadas que ejecutara o que hubiera ejecutado el colono⁷⁰. Esta obligación general se concretaba en la satisfacción de alguno de los siguientes importes: el correspondiente a las obras necesarias a ejecutar por el arrendatario, el importe de las obras de carpintería que hubiera realizado el locatario con anterioridad al inicio del contrato para hacer la casa habitable, el exceso del importe de las obras necesarias cuya ejecución correspondía al conductor hasta la cantidad acordada, el importe de las obras mayores y menores si el arrendatario las ejecutaba con el consentimiento del arrendador y con maestros y oficiales de su agrado o la mitad del importe de la reparación de las piedras, debiendo el arrendatario pagar la otra mitad.
- d) Rebajar la renta por las obras necesarias acordadas que ejecutara el arrendatario⁷¹. Se definía concretamente el importe del descuento, de manera que la obligación concreta del arrendador consistía en rebajar la renta en el importe de las obras ejecutadas por el colono durante el arriendo anterior o en el importe de las obras necesarias que debería ejecutar a lo largo de la vigencia del contrato.

⁶⁸ Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/218, f. 69 rº - 70 vº (1651, Gipuzkoa); AHFB JCR 2230/ 013 (1747, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 3471 (1770, Gipuzkoa); AHPAL JUS 14571 (1788, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

⁶⁹ AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHFB JCR 3674/005 (1805, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa).

⁷⁰ Entre otros, *vid.* AHPAL PRO 724, f. 138 rº - 141 rº (1737, Araba/Álava); AHFB JCR 0556/019 (1750, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

⁷¹ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 6, D. 2 (1844, Bizkaia).

e) Indemnizar o rebajar la renta por las paradas que sufrieran las herrerías y molinos arrendados en Gipuzkoa, siempre que derivaran de las causas acordadas⁷². En ocasiones, se establecía que la indemnización procedería sólo si las paradas superaban el número de días acordado.

Si el locador incumplía las obligaciones asumidas en relación con las obras necesarias, tendrían lugar las consecuencias que, en su caso, se hubieran pactado⁷³, consistentes en el apremio del arrendador y de su sucesor, en la obligación de abonar una indemnización o en el deber de rebajar la renta si el arrendatario ejecutaba las obras necesarias correspondientes al locador.

3.1.8. El arrendamiento “a mejora y peora”

En el periodo comprendido entre finales de la primera mitad del siglo XVIII y la primera mitad del siglo XIX, en los tres territorios históricos, las partes estipulaban que el arrendamiento sería “a peora y mejora”, lo cual implicaba que, si el importe de la tasación final de los bienes arrendados resultaba superior al consignado en la tasación inicial, el arrendador debería abonar al arrendatario la diferencia⁷⁴. Cuando las partes así lo acordaban, esta obligación únicamente afectaría a parte de los bienes arrendados⁷⁵.

3.1.9. La entrega de la adehala

En el territorio histórico de Araba/Álava, el arrendador solía entregar al arrendatario una cantidad de dinero o de trigo en el momento del otorgamiento del contrato, por la cual el colono le concedía carta de pago⁷⁶.

⁷² AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1288 (1779, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1297 (1781, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa).

⁷³ AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia); ARCV Quevedo (F), C 2353-5 (1742, Araba/Álava); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

⁷⁴ Entre otros, *vid.* AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AHPAL PRO 9965, f. 119 rº - 120 vº (1789, Araba/Álava); AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava).

⁷⁵ En AHFB JCR 0796/034 (Bizkaia, 1745), relativo al arrendamiento de la casa, ferrería y molino de Chiriboqueta con sus heredades, se indica que el arrendamiento será “a peora y mejora”, salvo por lo que respecta a la presa.

En AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa), referente al arriendo de las herrerías de Fagollaga con su casa, huerta y montes, se exceptúa de la “peoría y mejoría” la presa, anteparas, usos, cepos y “tormentateguia”.

⁷⁶ La adehala consiste es pecuniaria, entre otros, en los siguientes documentos: ATHA F.E. Bustamante Caja 66 Nº 33 (1656, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 62 Nº 83 (1702, Araba/Álava); AHPAL PRO 270, f. 14 rº - 16 vº (1721, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 36 (1764, Araba/Álava); AHPAL PRO 1303, f. 1259 rº - 1260 vº (1776, Araba/Álava).

En cuanto a la adehala en trigo, entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 62 Nº 66 (1710, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 66 (1721, Araba/Álava).

La finalidad perseguida por el locador consistía en incentivar al locatario en el cumplimiento de sus obligaciones, dado que únicamente debería reintegrarle la adehala si las incumplía.

Para ello, se incorporaban al contrato cláusulas como la siguiente:

“Para mejor cumplir con este arrendamiento, me ha dado de adehala el [arrendador] diez ducados de vellón, de los cuales, por haberlos recibido en presencia del infraescrito escribano que hace fe, otorgo carta de pago a favor del dicho [arrendador]. Y durante los dichos nueve años me obligo a que cultivaré las dichas heredades (...). Y al fin de dicho arrendamiento he de dejarlas bien labradas y cultivadas, como las recibí y es Costumbre y, en su defecto, satisfacer los daños que se le ocasionaren, porque consiento ser ejecutado como por la renta de cada año, como por los diez ducados que se me dan de adehala⁷⁷.

3.1.10. El pago de las labores realizadas por el arrendatario

En ciertos casos, el locatario asumía el deber de realizar determinadas labores para el arrendador⁷⁸, generalmente sin derecho a contraprestación alguna. No obstante, nada impedía que esos trabajos fueran remunerados, en cuyo caso el arrendador debería entregarle la contraprestación acordada⁷⁹.

3.1.11. La entrega del producto de los montes

En los territorios históricos de Bizkaia y Gipuzkoa, desde la primera mitad del siglo XVII hasta la segunda mitad del siglo XVIII, se estipulaba que el arrendador tendría que entregar al arrendatario determinadas cargas de carbón o leña, algunos montazgos o cierto número de suertes, generalmente a cambio de una contraprestación⁸⁰, si bien nada impedía que la entrega fuera gratuita⁸¹.

En ATHA F.E. Verástegui Caja 26 N° 6.4 (1728, Araba/Álava) el arrendador entrega al locatario tanto dinero como trigo.

En AHPAL PRO 219, f. 71 rº - 72 vº (1716, Araba/Álava) la adehala está compuesta por paja, leña y hierro.

⁷⁷ ATHA F.E. Bustamante Caja 12 N° 48 (1715, Araba/Álava).

⁷⁸ Esta materia se analiza en el epígrafe “La realización de labores para el arrendador”.

⁷⁹ En AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa), asume el deber de dar alimentos y de abonar al arrendatario cinco cuartillos en concepto de jornal por cada uno de los seis días que, anualmente, debería trabajar con bueyes en el monasterio del arrendador.

⁸⁰ En el 81,25% de los casos en los que el arrendador se obliga a realizar estas entregas, lo hace a cambio de una contraprestación. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1296 (1622, Gipuzkoa); AHFB JCR 3292/008 (1688, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2696 (1730, Gipuzkoa); AHFB JCR 0058/013 (1764, Bizkaia).

⁸¹ En el 20% de los casos en los que el locador se obliga a realizar estas entregas, lo hace sin derecho a contraprestación alguna. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa); AHFB JCR 0230/022 (1804, Bizkaia).

Cuando así se consensuaba en el contrato, en caso de incumplimiento el arrendador debería indemnizar los perjuicios causados al arrendatario⁸².

3.1.12. El pago de las cargas reales y tributos

En ciertos documentos se contienen referencias a las diversas cargas que gravaban los bienes arrendados. A pesar de que era el locatario quien solía asumir su pago, el arrendador también se obligaba a pagar determinadas cargas⁸³.

En algunos contratos, asumía la totalidad del importe de los tributos con los que el Gobierno de Bizkaia gravaba los bienes raíces o del aniversario perpetuo que pesaba sobre los bienes arrendados, pero, otras veces, sólo se obligaba a pagar la mitad del coste de determinados tributos y cargas, debiendo el arrendatario hacer frente a la otra mitad. Cuando así se estipulaba, el locador debería rebajar la renta en atención a la totalidad o parte de determinados importes que pagaría el arrendatario⁸⁴.

3.1.13. El pago de los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública

El locador era quien solía abonar los gastos relativos a la elevación del contrato a escritura pública, pero nada impedía que las partes acordaran que, posteriormente, el arrendatario le satisficiera la cantidad pagada, en cuyo caso, a pesar de que el escribano cobraba sus derechos del arrendador, era el colono quien, en última instancia, hacía frente a los mismos⁸⁵. En ciertos casos, ambas partes se comprometían a abonar, a partes iguales, los mencionados gastos⁸⁶.

3.1.14. La cesión de acciones

El arrendador podía ceder al arrendatario las acciones que le correspondían contra el locatario anterior⁸⁷. En el contrato se hacían constar expresamente y con gran detalle a qué cuestión se referían las acciones cedidas, pues las mismas debían responder a los objetivos de las partes. De este modo, a través de la cesión, el arrendatario podría demandar al colono anterior por los daños causados durante la vigencia de su contrato

⁸² AHFB JCR 3292/008 (1688, Bizkaia).

⁸³ En el 15,79% de la documentación que contiene referencias a las cargas que gravaban los bienes arrendados, el arrendador asumía el pago de algunas de ellas. Entre otros, *vid.* FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 6 (1771, Araba/Álava); AHFB JCR 1515/004 (1804, Bizkaia); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHFB JCR 0206/003 (1819, Bizkaia).

⁸⁴ Entre otros, *vid.* AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia); AHFB JTB 0959/010 (1833, Bizkaia).

⁸⁵ AHPAL JUS 32212 (1691, Araba/Álava).

⁸⁶ AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia).

como consecuencia de la tala de árboles. También podría instar un proceso judicial contra el mismo en el supuesto de que no desocupara los bienes a la fecha del inicio del contrato del cesionario. Incluso se le posibilitaba la reclamación de los derechos derivados del hecho de que el locatario tuviera que abonar el importe de las obras y mejoras realizadas por el colono anterior.

3.1.15. Otras obligaciones del arrendador

Los arrendadores asumían, además de los deberes relacionados en los anteriores apartados, otras obligaciones. Así, el locador se obligaba a entregar determinada cantidad de estiércol al arrendatario o el árgoma necesario para elaborarlo, a fin de que pudiera destinarlo al abono de las tierras y heredades arrendadas⁸⁸; se obligaba a entregarle basura y arena⁸⁹; reconocía un derecho de servidumbre de paso a favor del arrendatario⁹⁰; comprar las manzanas y castañas obtenidas por el locatario, si este no encuentra un comprador⁹¹.

3.2. Las obligaciones del arrendatario

3.2.1. El cumplimiento del contrato de arrendamiento rústico

3.2.1.1. El cumplimiento de todas las cláusulas contractuales

El arrendatario, por el hecho de celebrar el contrato de arrendamiento, quedaba obligado al cumplimiento de todas sus estipulaciones. Pero, en determinadas ocasiones, se incorporaba expresamente, como cláusula adicional, su obligación de cumplir el contrato, a fin de establecer que, en caso de incumplimiento de esta obligación genérica, entrarían en juego las consecuencias acordadas por las partes, entre las que destacan el desahucio⁹², la renovación del contrato⁹³ y la ejecución y el apremio⁹⁴.

⁸⁷ AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AHFB JCR 0572/004 (1800, Bizkaia); ATHA DH. 433-8 (1804, Araba/Álava).

Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3395/010 (1783, Bizkaia); AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia).

⁸⁹ AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia).

⁹⁰ AHPAL PRO 8556, f. 601 rº - 602 vº (1840, Araba/Álava).

⁹¹ AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia).

⁹² AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia); AHFB JTB 0959/010 (1833, Bizkaia).

⁹³ AHPAL JUS 29630 (1727, Araba/Álava).

⁹⁴ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL PRO 663, f. 418 rº - 419 vº (1741, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2299 (1761, Gipuzkoa); AHFB JCR 0668/001 (1774, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava); AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

Una de las principales consecuencias fijadas por las partes consistía en la indemnización de los daños causados⁹⁵. En ocasiones, el importe de la indemnización sería aquel que declarara el locador bajo juramento, sin necesidad de acreditarlo mediante otra prueba⁹⁶. Cuando así se hubiera fijado en el contrato, el conductor debería abonar los salarios de la cobranza (también denominados “costas de la cobranza”)⁹⁷, cuyo importe era aquel que el arrendador debía satisfacer a la persona enviada a los bienes arrendados con el objetivo de lograr el cobro de la renta. El abono de los salarios de la cobranza no era sino una manifestación de la obligación del arrendatario de indemnizar los daños causados.

En los arrendamientos alaveses, resultaba habitual que el colono tuviera que reintegrar la adehala entregada por el arrendador o que tuviera que pagar las rentas que, en principio, eran condonadas⁹⁸. En ocasiones, debía reintegrarla prorrateada, en atención al número de años incumplidos.

3.2.1.2. Las obligaciones del designado sucesor en el arrendamiento

El arrendatario podía designar a una persona que le sucediera en el arriendo, en el supuesto de que falleciera durante la vigencia del contrato, de tal modo que el sucesor pasaría a ocupar la posición del locatario y, por ende, debería cumplir todas las obligaciones por él asumidas⁹⁹. El designado sucesor no siempre era el hijo del colono, sino que podía ser su yerno, su viuda y familia e incluso su fiador.

3.2.2. El cuidado de los bienes

Todo locatario tenía la obligación de cuidar los bienes arrendados, independientemente de que se hiciera constar o no en el contrato de arrendamiento. Sin

⁹⁵ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1891 (1660, Gipuzkoa); AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); AHPAL PRO 141, f. 101 rº - 104 rº (1719, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 3054 (1759, Gipuzkoa); AHFB JCR 0668/001 (1774, Bizkaia).

⁹⁶ Entre otros, *vid.* AHPAL PRO 141, f. 101 rº - 104 rº (1719, Araba/Álava).

En el Derecho histórico valenciano, en los arrendamientos de bienes muebles y semovientes, los daños causados por el arrendatario también se cuantificaban atendiendo a la declaración jurada del arrendador, aunque se tenía en cuenta, además, la tasación efectuada por el Justicia, que era un cargo foral. Al respecto, véase LÁZARO GUILLAMÓN, C. *La concurrencia de responsabilidad civil contractual y extracontractual en el contrato de arrendamiento. Del Derecho romano al Derecho civil histórico valenciano*. Madrid: Ed. Dykinson, 2011, pp. 112-113.

⁹⁷ AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia); ATHA F.E. Samaniego Caja 41 Nº 28 (1786, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa).

⁹⁸ Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 66 Nº 33 (1656, Araba/Álava); AHPAL PRO 705, f. 58 rº - 58 vº (1737, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava).

embargo, en muchos casos, el contrato recogía expresamente esta obligación, a fin de reforzar su cumplimiento. Así, existen documentos en los que se contempla, de forma general, el deber del arrendatario de cuidar los bienes¹⁰⁰.

Las cláusulas relativas al cuidado de los bienes no se limitaban a esta cuestión¹⁰¹, ya que existen documentos en los que el colono no asumía expresamente el deber general de cuidar los bienes –que, por el hecho de ser arrendatario, tenía–, pero sí tomaba a su cargo la realización de acciones concretas, es decir, de cuidar los bienes en las condiciones acordadas, entre las que destacan las siguientes: conservar las cerraduras de las tierras¹⁰², limpiar los viveros, presas, anteparas, estoldas, cauces, caminos, pozos y retenes¹⁰³, realizar las correspondientes podas¹⁰⁴, calafatear las anteparas de las ferrerías y molinos arrendados¹⁰⁵, manejar de forma segura la maquinaria del molino¹⁰⁶ y regir y gobernar los bienes de forma diligente, tratándolos adecuadamente y evitando que sufriera cualquier tipo de daño¹⁰⁷. También asumía diversas obligaciones relacionadas con las cavas y recavas¹⁰⁸; en ciertos casos, se obligaba a realizarlas por sí mismo y, en otros, a pagar la mitad de su importe, correspondiendo al arrendador el pago de la otra mitad. Se obligaba a abonar las tierras con estiércol y basura¹⁰⁹ e incluso

⁹⁹ Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 59 N° 66 (1721, Araba/Álava); AHFB JCR 1728/001 (1742, Bizkaia); AHPAL PRO 8547, f. 57 r° - 59 r° (1831, Araba/Álava); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

¹⁰⁰ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3452/015 (1694, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa); AHFB JCR 0980/033 (1778, Bizkaia); AHPAL PRO 9965, f. 119 r° - 120 v° (1789, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa); ATHA F.E. Varona Caja 63 N° 10.3 (1841, Araba/Álava); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

¹⁰¹ En el 40,58% de la documentación analizada el arrendatario asume diversas obligaciones en relación con el cuidado de los bienes.

¹⁰² Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO ECI 3402 (1751, Gipuzkoa); AHPAL JUS 18940 (1772, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 8541, f. 723 r° - 726 r° (1825, Araba/Álava).

¹⁰³ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL PRO 141, f. 101 r° - 104 r° (1719, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa); AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia); AHPAL PRO 8548, f. 891 r° - 892 r° (1832, Araba/Álava).

¹⁰⁴ AHFB JCR 0216/008 (1816, Bizkaia).

¹⁰⁵ AHFB JCR 2230/013 (1747, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

¹⁰⁶ AHPAL PRO 8540, f. 528 r° - 531 v° (1824, Araba/Álava).

¹⁰⁷ Este deber de cuidado se estipulaba muy frecuentemente. En concreto, se halla presente en el 11,78% de la documentación analizada. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 1 (1707, Araba/Álava); AHFB JCR 0874/018 (1747, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4467 (1785, Gipuzkoa); AHPAL PRO 9281, f. 157 r° - 158 v° (1811, Araba/Álava); AHFB JCR 3970/004 (1826, Bizkaia).

¹⁰⁸ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AHPAL JUS 20480 (1716, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa); AHPAL JUS 14571 (1788, Araba/Álava); AHPAL PRO 8562, f. 281 r° - 282 v° (1844, Araba/Álava).

¹⁰⁹ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3452/015 (1694, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa); AHFB JCR 0980/033 (1778, Bizkaia); AHPAL PRO 9965, f. 119 r° - 120 v° (1789, Araba/Álava); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa); ATHA F.E. Varona Caja 63 N° 10.3 (1841, Araba/Álava).

a pagar al colono anterior el importe del estiércol que hubiera dejado en las tierras arrendadas¹¹⁰. Asimismo, debía beneficiarlas y abonarlas con cal¹¹¹.

En aras a evitar el rebalse o estancamiento del agua o para que el agua llegara a la presa de la ferrería arrendada, los locatarios —especialmente los alaveses— debían abrir, limpiar y conservar las acequias, ríos, caudales, islas, zanjias y ribazos¹¹².

Durante la segunda mitad del siglo XVIII, en Gipuzkoa, el arrendatario asumía el deber de trasplantar los árboles pertenecientes a los viveros arrendados¹¹³.

Para el supuesto de que el arrendatario incumpliera las obligaciones asumidas en relación con el cuidado de los bienes, en ocasiones, se establecían las correspondientes consecuencias. Las más habituales eran el desahucio¹¹⁴, el pago de una indemnización por los daños causados¹¹⁵ y el abono de la renta de vacío¹¹⁶, pero, a veces, el arrendatario debería reponer los bienes al estado en que los recibió¹¹⁷ o permitir que todas las obras y mejoras por él realizadas pasaran a pertenecer al arrendador¹¹⁸.

3.2.3. El destino de los bienes al uso acordado

Durante la segunda mitad del siglo XVIII y la primera del XIX, en los territorios históricos de Araba/Álava y Bizkaia, las partes estipulaban el destino que debería dar el arrendatario a cada uno de los bienes arrendados¹¹⁹. De este modo, asumía deberes tales

¹¹⁰ AHFB JTB 0561/001 (1824, Bizkaia).

¹¹¹ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO ECI 2212 (1728, Gipuzkoa); AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); ATHA F.E. Varona Caja 63 N° 10.3 (1841, Araba/Álava);

¹¹² Entre otros, *vid.* FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 2 (1729, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 3254 (1763, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 31 (1798, Bizkaia); AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia); ATHA F.E. Varona Caja 63 N° 10.3 (1841, Araba/Álava).

Esta obligación se contempla en el 17,16% de la documentación relativa a arrendamientos alaveses.

¹¹³ AGG-GAO CO LCI 2813 (1751, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LEJ 2091 (1763, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 3254 (1763, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1288 (1779, Gipuzkoa).

¹¹⁴ AHPAL PRO 2221, f. 243 r° - 244 v° (1787, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 8585, f. 25 r° - 26 v° (1818, Araba/Álava); AHPAL PRO 11655, f. 77 r° - 83 v° (1826, Araba/Álava).

¹¹⁵ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 1917 (1661, Gipuzkoa); ARCV Quevedo (F), C. 2353-5 (1742, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2344 (1764, Gipuzkoa); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8540, f. 528 r° - 531 v° (1824, Araba/Álava); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

¹¹⁶ Entre otros, *vid.* AHPAL JUS 19580 (1701, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8585, f. 62 r° - 64 v° (1818, Araba/Álava).

¹¹⁷ AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa).

¹¹⁸ AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa).

¹¹⁹ Así ocurre en el 12,65% de la documentación referida a arrendamientos alaveses y vizcaíno. AHFB JCR 0405/018 (1755, Bizkaia); AHPAL JUS 19653 (1766, Araba/Álava); AHPAL JUS 19146 (1767, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 109, N. 8, D. 4 (1785, Bizkaia); AHPAL JUS 21077 (1801, Araba/Álava); ATHA F.E. Samaniego Caja 1 N° 25 (1805, Araba/Álava); AHFB JCR 3674/005 (1805, Bizkaia).

como almacenar la paja en la pajera o en el lagar de la casa, echar el fruto de la uva en el lago y tina arrendados, utilizar el corral para el aprovechamiento de basuras, emplear el horno para cocer el pan necesario para su subsistencia, utilizar el molino para deshacer la oliva y moler el trigo y destinar la lonja al almacenamiento del hierro que se labrara en la ferrería.

3.2.4. La labranza y cultivo de las tierras

El locatario, por el mero hecho de serlo, debía labrar y cultivar las tierras arrendadas, de modo que, bajo ningún concepto, quedaran desamparadas, a fin de dar cumplimiento a la máxima jurídica que predica que el cultivo es la principal función inherente a la propiedad y a la tenencia de la tierra rústica¹²⁰.

No obstante, en ocasiones, se pactaban condiciones concretas en las que el arrendatario debería labrar y cultivar las tierras¹²¹. A fin de evitar que las subarrendara o, simplemente, dejara a su cuidado a un tercero, durante la primera mitad del siglo XIX, en los territorios históricos de Araba/Álava y Bizkaia, se establecía que las labores de labranza y cultivo deberían ser realizadas por el propio colono, por sus familiares o por jornaleros que trabajaran bajo su dirección¹²². En el mismo sentido, cuando se arrendaban viñas se regulaban detalladamente las labores a realizar por el arrendatario, esto es, se determinaba su deber de atar, reparar, podar, cavar, viñar, espergurar, murgonar, recorrer, sarmentar, rodar y cortar¹²³.

Era habitual que se fijaran las consecuencias derivadas del incumplimiento por parte del arrendatario de su obligación de labrar y cultivar las tierras. De este modo, debería pagar la renta de vacío¹²⁴, indemnizar los perjuicios causados al arrendador¹²⁵ y reintegrar la adehala que le hubiera entregado¹²⁶.

¹²⁰ En la misma línea se manifiesta CORRAL GIJÓN, M. C. *La protección registral del suelo rústico*. Madrid: Ed. Servicio de Estudios del Colegio de Registradores, 2003, p. 93.

¹²¹ En el 35,6% de la documentación analizada el arrendatario asume diversas obligaciones en relación con la labranza y cultivo de las tierras.

¹²² Entre otros, *vid.* AHPAL PRO 8541, f. 665 rº - 666 vº (1825, Araba/Álava); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

¹²³ El deber de realizar estas labores queda previsto en el 34,38% de los documentos relativos al arrendamiento de viñas. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AHFB JCR 1028/008 (1757, Bizkaia); AHPAL JUS 29671 (1803, Araba/Álava).

¹²⁴ Entre otros, *vid.* AHPAL JUS 18175 (1668, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 2835 (1753, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1723, f. 167 rº - 168 rº (1790, Araba/Álava); AHPAL PRO 8539, f. 147 rº - 148 rº (1822, Araba/Álava).

¹²⁵ Entre otros, *vid.* AHPAL JUS 20480 (1716, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa); AHPAL JUS 19146 (1767, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 16 (1805, Araba/Álava); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

¹²⁶ AHPAL PRO 265, f. 117 rº - 117 vº (1706, Araba/Álava).

A pesar de que una de las obligaciones inherentes al arrendatario consistía en labrar y cultivar las tierras, en un amplio número de documentos se hace hincapié en este deber, sin fijar las consecuencias de su incumplimiento y sin describir detalladamente las actividades concretas a desempeñar, de manera que la única finalidad perseguida consistía en establecerlo de forma expresa¹²⁷.

3.2.5. La ocupación de los bienes

El locatario no podía desamparar los bienes arrendados, de modo que debía ocuparlos, cumpliendo siempre las condiciones acordadas, que variaban en atención a las necesidades de las partes¹²⁸. Así, en ciertos casos se obligaba a ocupar los bienes en compañía de determinadas personas, de manera que asumía el deber de habitar en ellos con su suegro o con el arrendador durante el primer año contractual. Otras veces, se le prohibía ocuparlos en solitario, en el sentido de que debería residir en ellos, además, una familia en la que existiera una mujer (en caso de que el locatario fuera un hombre) o un hombre (si la arrendataria era una mujer); sin embargo, los colonos se solían comprometer a regir y gobernar los molinos por sí mismos o por una persona que satisficiera los intereses del arrendador.

Como regla general, no se establecían las consecuencias que tendrían lugar por el incumplimiento de la obligación de ocupar los bienes en las condiciones acordadas¹²⁹, pero, en ciertos casos, sí quedaban estipuladas, siendo las más frecuentes el abono de la renta de vacío¹³⁰ y de la indemnización de los daños causados¹³¹. En Araba/Álava,

¹²⁷ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1566 (1641, Gipuzkoa); AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 62, N. 14 (1730, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2491 (1774, Gipuzkoa); AHFB JCR 0929/005 (1788, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº (1831, Araba/Álava); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

¹²⁸ En el 24,35% de la documentación analizada el arrendatario asume diversas obligaciones en relación con la ocupación de los bienes.

¹²⁹ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava); AHFB JCR 0980/033 (1778, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº (1831, Araba/Álava).

¹³⁰ Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 28 rº - 29 vº (1567, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 1566 (1641, Gipuzkoa); AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHFB JCR 1728/001 (1742, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 2835 (1753, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1355, f. 131 rº - 133 vº (1791, Araba/Álava); AHPAL PRO 8544, f. 389 rº - 390 vº (1828, Araba/Álava).

¹³¹ Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 26 rº - 26 vº (1567, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 1566 (1641, Gipuzkoa); AHFB JCR 1332/048 (1670, Bizkaia); AHPAL PRO 837, f. 23 rº - 28 vº (1733, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 2773 (1750, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 34 (1802, Araba/Álava).

además, se preveía el apremio o ejecución¹³² y en Gipuzkoa se determinaba que las mejoras pasarían a pertenecer al arrendador cuando finalizara el contrato¹³³.

3.2.6. El pago de la renta

3.2.6.1. Las condiciones de pago

En todo contrato de arrendamiento se determinaba la renta que debería abonar el arrendatario al arrendador¹³⁴, pero existe un amplio número de documentos en los que, además, el locatario asumía una serie de obligaciones adicionales, de manera que las referencias a la renta no se limitaban a su importe. De este modo, en algunos documentos se indicaba que, cuando finalizara el contrato, los frutos pendientes corresponderían al locador y que su importe se imputaría a la renta del último año contractual. En otros, se estipulaba que, en el caso de que el valor de los frutos resultara superior a la renta anual, el exceso correspondería al conductor si no lograba llegar a un acuerdo con el arrendatario entrante. Asimismo, cuando la renta consistía en cierta cantidad de hierro, debería pertenecer al género que indicara el arrendador, que sería uno de los tres que se consignaban en la escritura de arrendamiento. Otras veces, el colono asumía el deber de entregar la renta a un tercero, que solía ser un acreedor del arrendador. No obstante, las condiciones relativas a la renta establecidas con mayor frecuencia eran las siguientes:

Cuando la renta consistía en cierta cantidad de trigo o maíz, debía estar limpio, molido adecuadamente y ser de buena calidad; de lo contrario, el arrendatario debería pagar la renta en dinero¹³⁵.

A lo largo de todos los periodos históricos comprendidos entre la primera mitad del siglo XVII y la primera mitad del XIX, en el territorio histórico de Araba/Álava, el locatario estaba obligado a medir la cantidad trigo que debía entregar como renta de acuerdo con la medida de Ávila¹³⁶, que también era conocida como “la medida

¹³² AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHPAL PRO 12, f. 58 rº - 59 rº (1715, Araba/Álava); AHPAL PRO 219, f. 71 rº - 72 vº (1716, Araba/Álava); AHPAL PRO 663, f. 418 rº - 419 vº (1741, Araba/Álava).

¹³³ AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 49 Nº 19 (1736, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa).

¹³⁴ El estudio de la tipología, rebaja, condonación, fecha y lugar de pago de la renta durante los siglos XVI a XIX en Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa se aborda en el epígrafe “La renta”.

¹³⁵ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa); AHPAL PRO 270, f. 232 rº - 235 vº (1721, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8556, f. 601 rº - 602 vº (1840, Araba/Álava).

¹³⁶ En el 60,71% de los arrendamientos alaveses correspondientes a los mencionados periodos históricos, el arrendatario asumía el deber de emplear la medida de Ávila. Entre otros, *vid.* ARCV Varela

mayor”¹³⁷. En ciertos casos, en Gipuzkoa, debía medir el trigo empleando para ello “la medida antigua”¹³⁸. En Araba/Álava, esta cuestión resultaba tan importante que, en muchos casos, debía medirla, a su costa, en el lugar acordado¹³⁹.

Cuando la renta era pecuniaria o mixta, el arrendatario debía pagar la parte dineraria necesariamente en metálico, de modo que no se entendería pagada si entregaba una cantidad equivalente en especie¹⁴⁰. Así, resultaba frecuente que se indicara que la renta debería ser abonada “en buena moneda, usual y corriente”¹⁴¹, “en buena moneda de oro o plata, y no en otra especie”¹⁴², “en dinero metálico, de oro o plata”¹⁴³ o “en dinero efectivo metálico, y no en otra especie, en papel-moneda”¹⁴⁴.

Además, el conductor debía entregarla en el lugar acordado, a su costa¹⁴⁵.

Finalmente, en ciertos contratos las partes pactaban que el arrendatario debería abonar al arrendador las rentas correspondientes a un arrendamiento anterior¹⁴⁶, si bien, en otros, acordaban que las mismas quedarían condonadas¹⁴⁷.

3.2.6.2. Las consecuencias del incumplimiento del pago

Existen documentos en los que se establecen las consecuencias que tendrían lugar en caso de que el arrendatario no pagara la renta en las condiciones acordadas. Las más

(F), C 2787-1 (1669, Araba/Álava); AHPAL PRO 1747, f. 198 rº - 199 vº (1781, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 62 Nº 14 (1827, Araba/Álava).

¹³⁷ ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 62 Nº 83 (1702, Araba/Álava).

¹³⁸ AGG-GAO CO LCI 2813 (1751, Gipuzkoa).

¹³⁹ Así se establece en el 13,01% de los arrendamientos alaveses. Entre otros, *vid.* AHPAL JUS 22956 (1709, Araba/Álava); AHPAL PRO 8541, f. 532 rº - 533 rº (1825, Araba/Álava).

¹⁴⁰ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia); AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AHFB JTB 0481/005 (1766, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 4144 (1790, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8555, f. 776 rº - 778 rº (1839, Araba/Álava); AHFB JCR 1990/009 (1861, Bizkaia).

¹⁴¹ Entre otros, *vid.* AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa); AHFB JCR 1683/024 (1854, Bizkaia).

¹⁴² Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0572/004 (1800, Bizkaia); AHFB JCR 1683/024 (1854, Bizkaia).

¹⁴³ Entre otros, *vid.* AHPAL PRO 8548, f. 891 rº - 892 rº (1832, Araba/Álava).

¹⁴⁴ AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia).

¹⁴⁵ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHFB JCR 2230/003 (1712, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 2835 (1753, Gipuzkoa); AHPAL JUS 27945 (1776, Araba/Álava); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia); AHPAL PRO 8558, f. 199 rº - 200 rº (1842, Araba/Álava).

¹⁴⁶ Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 62 Nº 66 (1710, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2103 (1746, Gipuzkoa); AHFB JCR 0420/066 (1799, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava).

¹⁴⁷ Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 62 Nº 83 (1702, Araba/Álava); AHPAL PRO 145, f. 145 rº - 146 rº, línea 20 (1720, Araba/Álava); AHPAL PRO 1, f. 519 rº - 520 rº (1724, Araba/Álava); AHPAL PRO 705, f. 58 rº - 58 vº (1737, Araba/Álava); AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia).

habituales consistían en la ejecución o el apremio¹⁴⁸ y en el abono de una indemnización por los perjuicios causados¹⁴⁹. A veces, se determinaba que el importe de la indemnización o el correspondiente a la ejecución sería el que declarara el arrendador bajo juramento, sin necesidad de acreditarlo mediante otra prueba. A este respecto, debemos tener en cuenta que la escritura de arrendamiento llevaba aparejada ejecución, por lo que, en caso de que el conductor no abonara la renta acordada, el locador tendría la posibilidad de obtener las ventajas proporcionadas por el proceso ejecutivo¹⁵⁰.

Otras consecuencias fijadas con mayor frecuencia consistían en el desahucio¹⁵¹ y en el deber del colono de abonar al locador los salarios de la cobranza¹⁵², cuyo importe, en ocasiones, sería nuevamente el que declarara el locador bajo juramento, sin necesidad de acreditarlo mediante otra prueba.

Durante el siglo XVIII, en Araba/Álava, se estipulaba que el arrendatario debería restituir al arrendador la adehala que le hubiera entregado¹⁵³ y que si adeudaba alguna renta a la finalización del contrato, sería prorrogado hasta que abonara su importe¹⁵⁴.

3.2.7. Las mejoras

El locatario asumía obligaciones de diversa índole en relación con las mejoras a realizar en las tierras y en las construcciones arrendadas¹⁵⁵.

¹⁴⁸ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AGG-GAO CO LEJ 1415 (1712, Gipuzkoa); AHFB JCR 1728/001 (1742, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 6 (1771, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8555, f. 776 rº - 778 rº (1839, Araba/Álava); AHFB JCR 1990/009 (1861, Bizkaia).

¹⁴⁹ Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava); AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL PRO 51, f. 33 rº - 35 rº (1714, Araba/Álava); AHFB JCR 0843/014 (1759, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa); AHFB JCR 1515/004 (1804, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 161, N. 15 (1854, Araba/Álava).

¹⁵⁰ Al respecto, véase el epígrafe “El carácter ejecutivo de la escritura pública de arrendamiento rústico”.

¹⁵¹ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL PRO 141, f. 170 rº - 181 rº (1719, Araba/Álava); AHFB JCR 0572/004 (1800, Bizkaia); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

¹⁵² Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa); AHFB JCR 3292/008 (1688, Bizkaia); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHPAL PRO 837, f. 23 rº - 28 vº (1733, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2344 (1764, Gipuzkoa); AHFB JTB 0738/016 (1788, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 8555, f. 776 rº - 778 rº (1839, Araba/Álava).

¹⁵³ ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 51 (1712, Araba/Álava); AHPAL JUS 19211 (1741, Araba/Álava).

¹⁵⁴ FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 6 (1771, Araba/Álava).

¹⁵⁵ En el 31,15% de la documentación analizada, el arrendatario asume diversas obligaciones en relación con las mejoras.

En ciertos casos, tomaba a su cargo la responsabilidad de que todos los bienes fueran en aumento y no en disminución¹⁵⁶, para lo cual se establecían cláusulas como las siguientes:

“Y durante el dicho tiempo trataré bien las dichas heredades, labrándolas y cultivándolas a su debido tiempo, de forma que vayan en aumento y no en disminucion”¹⁵⁷.

“Que dicha casería y sus pertenecidos hayan de regir y gobenar bien y suficientemente, de forma que vayan en aumento y no caigan en disminucion”¹⁵⁸

También se obligaba a pagar al arrendatario anterior el importe mejoras ejecutadas en las tierras o en las edificaciones¹⁵⁹.

El arrendatario debía efectuar en las tierras las mejoras acordadas. En este sentido, se obligaba a cerrarlas¹⁶⁰, a plantar árboles o crear viveros¹⁶¹ y a realizar otras labores¹⁶², tales como arreglar la huerta, convertir una tierra erial en labrantía, cultivar, labrar y hondear una porción de tierra inculta, reducir una heredad a tierra de pan sembrar, etc. Durante el siglo XVIII, en Bizkaia y Gipuzkoa, era muy habitual que el colono tuviera que cocer una calera, para lo cual resultaba posible que asumiera la totalidad de su coste¹⁶³, que el arrendador tuviera que pagarle a cambio el precio acordado¹⁶⁴ o que este tuviera que entregarle cierta cantidad de vino como gratificación¹⁶⁵. La cocción de caleras era una actividad propia del buen labrador por los beneficios que reportaba a las tierras y su realización requería un considerable esfuerzo¹⁶⁶.

¹⁵⁶ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); AHPAL PRO 141, f. 170 rº - 181 rº (1719, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2105 (1746, Gipuzkoa); AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia); AHFB JCR 0206/003 (1819, Bizkaia); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

¹⁵⁷ AHPAL PRO 30, f. 115 rº - 118 vº (1703, Araba/Álava).

¹⁵⁸ AGG-GAO CO LCI 2813 (1751, Gipuzkoa).

¹⁵⁹ AGG-GAO CO MEJ 2105 (1746, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 21 (1780, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava); AHFB JTB 0561/001 (1824, Bizkaia).

¹⁶⁰ Entre otros, *vid.* AHPAL JUS 19100 (1710, Araba/Álava); AHFB JTB 0629/008 (1762, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4467 (1785, Gipuzkoa); AHFB JCR 3674/005 (1805, Bizkaia); AHPAL PRO 8556, f. 601 rº - 602 vº (1840, Araba/Álava).

¹⁶¹ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2419 (1696, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 2813 (1751, Gipuzkoa); AHFB JCR 3395/010 (1783, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8541, f. 723 rº - 726 rº (1825, Araba/Álava); AHFB JTB 0959/010 (1833, Bizkaia).

¹⁶² Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3621/009 (1676, Bizkaia); AHPAL PRO 270, f. 232 rº - 235 vº (1721, Araba/Álava); AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia); AHPAL PRO 8556, f. 601 rº - 602 vº (1840, Araba/Álava).

¹⁶³ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa).

¹⁶⁴ AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia).

¹⁶⁵ AGG-GAO CO MCI 4581 (1789, Gipuzkoa).

¹⁶⁶ A este respecto puede verse VICARIO DE LA PEÑA, N. *Derecho Consuetudinario de Vizcaya...* *op. cit.*, pp. 114-115.

En algunos casos, el colono no tenía la obligación de mejorar las tierras, pero el arrendador reconocía expresamente su derecho a hacerlo. En el mismo sentido, en ciertos contratos, se acordaba que el arrendatario tendría derecho a que el arrendador le reintegrara el importe destinado a las mejoras que pudiera ejecutar, siempre y cuando hubiera procedido a realizarlas con su previo consentimiento¹⁶⁷.

En relación con la mejora de las construcciones, en primer lugar, se obligaba a ejecutar determinadas obras, a su costa¹⁶⁸ o a costa del arrendador¹⁶⁹. A modo de ejemplo, se obligaba a construir un horno –cuyo importe sería deducido de la renta– y a transportar los materiales necesarios para construir una chimenea –si bien el importe de los materiales y de la construcción sería abonado por el arrendador–.

En segundo lugar, se podía contemplar el derecho del arrendatario a ejecutar ciertas obras de mejora, en cuyo caso se tomaría partido por alguna o algunas de las siguientes reglas:

- a) Todas las mejoras que ejecutara serían a su costa¹⁷⁰.
- b) Las mejoras que realizara voluntariamente serían a su costa si, al término del contrato, no lo renovaba¹⁷¹.
- c) Para poder ejecutar las obras de mejora, debería mediar el consentimiento del arrendador¹⁷².
- d) Tenía derecho a realizar mejoras, pero si las ejecutaba sin el consentimiento del arrendador serían a costa del arrendatario; si, por el contrario, el locador prestaba su consentimiento, serían a costa de este¹⁷³.

Entre las obras de mejora que el arrendatario podía o debía ejecutar destaca la construcción de hornos para cocer pan, habitaciones, cocinas, paredes, puertas, balcones, escaleras, tejavanas, tejados y ruedas de molinos, así como la reparación de

¹⁶⁷ AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 254, N. 35 (1807, Araba/Álava); AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia).

¹⁶⁸ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1891 (1660, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

¹⁶⁹ AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 2773 (1750, Gipuzkoa); AHFB JCR 0144/052 (1764, Bizkaia); AHPAL PRO 1355, f. 131 rº - 133 vº (1791, Araba/Álava); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

¹⁷⁰ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa); AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia); ATHA DH. 433-7 (1784, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 254, N. 35 (1807, Araba/Álava); AHFB JCR 0216/008 (1816, Bizkaia).

¹⁷¹ ATHA F.E. Bustamante Caja 49 Nº 19 (1736, Gipuzkoa).

¹⁷² AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

¹⁷³ AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

hornos, tabiques, caballerizas, corrales, pesebres y maquinarias de los molinos. Pero la casuística era tan variada que las mejoras podían consistir en cerrar el conducto que bajaba de las anteparas del molino arrendado a la ferrería de la que era propietario un tercero para evitar el suministro de agua, elaborar un caño por el que discurriera el agua que cayera en la heredad arrendada e incluso construir una fábrica de anclas.

En caso de incumplimiento de los deberes relacionados con las mejoras, el arrendatario debería cumplir las consecuencias que hubieran sido acordadas, entre las que resaltan el pago de una indemnización¹⁷⁴ y el desahucio¹⁷⁵. En este contexto, durante el siglo XVIII, en el territorio histórico de Araba/Álava, se preveía la ejecución por el importe de las mejoras que, finalmente, tuvieran que ser efectuadas por el arrendador y el apremio¹⁷⁶; a veces, el importe por el cual el arrendatario sería ejecutado consistiría en aquel que el locador declarara bajo juramento, sin que fuera preciso realizar otra prueba.

3.2.8. Las obras necesarias

El locatario asumía obligaciones de diferente naturaleza en relación con las obras necesarias¹⁷⁷.

En ciertos casos, debía colaborar con el arrendador en su ejecución¹⁷⁸. De este modo, había contratos en los que las partes acordaban que el arrendatario contribuiría en la ejecución de las obras necesarias establecidas o que incluso ejecutaría la totalidad de las mismas, pero a costa del locador¹⁷⁹. Se trataba de obras como las siguientes: abrir una zanja por la que discurriera el agua necesaria para el movimiento de los barquines, labor por la que el arrendador debería abonarle 6.500 reales; ayudar al locador en la reparación de la presa y de los cauces; construir un yunque y un mazo; contribuir a la reparación de la barquinería de la ferrería, pagando el salario correspondiente a veinte

¹⁷⁴ AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2105 (1746, Gipuzkoa); AHFB JCR 0843/014 (1759, Bizkaia); AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 25 N° 1 (1798, Araba/Álava).

¹⁷⁵ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

¹⁷⁶ AHPAL PRO 51, f. 108 rº - 111 rº (1714, Araba/Álava); AHPAL PRO 141, f. 170 rº - 181 rº (1719, Araba/Álava); AHPAL PRO 2221, f. 243 rº - 244 vº (1787, Araba/Álava); AHPAL JUS 27631 (1798, Araba/Álava).

¹⁷⁷ En el 20,94% de la documentación analizada, el arrendatario asume diversas obligaciones en relación con las obras necesarias.

¹⁷⁸ AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa); AHFB JCR 0058/013 (1764, Bizkaia); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia).

carpinteros; hospedar a los operarios que ejecutaran las obras; parar las herrerías un mes al año, para que el arrendador realizara las obras que le correspondían; realizar las obras que le indicara el arrendador, a costa de este, por importe de 15 ducados; reponer las piezas principales de los bienes arrendados; transportar el material necesario para retejar los bienes; transportar los estacones que construiría el arrendador desde el lugar en el que estuvieran hasta la presa de la herrería arrendada; y ejecutar las obras necesarias sólo si un perito determinaba que lo eran, en cuyo caso su importe sería deducido de la renta.

En otros casos, el colono asumía en exclusiva el deber de ejecutar las obras necesarias acordadas, a su costa¹⁸⁰. A veces, debería realizar las que todas las obras que fueran necesarias¹⁸¹ o sólo algunas, como las que no derivaran de la producción de un caso fortuito –es decir, aquellas en cuya necesidad no hubiera mediado la culpa del arrendatario–, las obras cuyo importe no excediera de la cantidad acordada, las que el arrendador no hubiera asumido, la obras civiles o las obras troncales. Otras veces, se individualizaban y describían las obras necesarias que correrían a costa del locatario, entre las cuales destacan las siguientes: construcción de hornos de fundición, refinación, ruedas y demás ingenios necesarios para el beneficio de metales, reparación de tejados, chimeneas, lagares, cubas, pesebres, presas y martinetes, las obras de cantería y de carpintería, las que precisaran las ruedas y las piedras de los molinos arrendados, las que fueran precisas para mantener en funcionamiento las piezas de la herrería, las que necesitaran en las estoldas, anteparas, cauces y presas y las obras troncales correspondientes a las herramientas.

¹⁷⁹ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AHPAL PRO 724, f. 138 rº - 141 rº (1737, Araba/Álava); AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 4108 (1788, Gipuzkoa); AHFB JCR 3685/013 (1754, Bizkaia).

¹⁸⁰ Este deber se contempla en el 15,7% de la totalidad de la documentación analizada. En concreto, está presente en el 20,34% de los arrendamientos guipuzcoanos, en el 17,89% de los vizcaínos y en el 11,24% de los alaveses. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AHFB JCR 3972/001 (1647, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 2696 (1730, Gipuzkoa); AHFB JCR 0058/013 (1764, Bizkaia); AHPAL PRO 1688, f. 86 rº - 87 vº (1782, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 15 (1849, Bizkaia); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

¹⁸¹ El arrendatario se obliga a ejecutar, a su costa, todas las obras necesarias en los siguientes documentos: AHPAL JUS 19299 (1750, Araba/Álava); ATHA DH. 433-7 (1784, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 27 (1792, Bizkaia); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia); AHFB JCR 0769/116 (1801, Bizkaia).

En ocasiones, únicamente debía pagar la mitad del importe de las obras necesarias acordadas¹⁸², pero, en otros casos, debía incluso transportar y pagar el precio de los materiales que le entregaría el arrendador para que el propio arrendatario ejecutara las obras necesarias que le correspondían.

Cuando así se pactaba, el locatario debía poner en conocimiento del locador la necesidad de ejecutar determinadas obras¹⁸³, bien para que las realizara el arrendador o bien como requisito previo para que el arrendatario las ejecutara. Si no realizaba este requerimiento, el arrendatario debería ejecutar esas obras a su costa, cuando, si hubiera realizado la preceptiva comunicación, habría sido el arrendador quien habría asumido el coste.

Si el colono no cumplía las obligaciones asumidas en relación con las obras necesarias, tendrían lugar las consecuencias que se hubieran estipulado, de manera que debería indemnizar los daños causados al arrendador. Además, so no ejecutaba las obras que le correspondían, el arrendador podría ejecutarlas a su costa¹⁸⁴.

3.2.9. El arrendamiento “a mejora y peora”

En el periodo comprendido entre finales de la primera mitad del siglo XVIII y la primera mitad del siglo XIX, en los tres territorios históricos, las partes estipulaban que el arrendamiento sería “a peora y mejora”, en cuyo caso, si el importe de la tasación final de los bienes arrendados resultaba inferior al consignado en la tasación inicial, el arrendatario debería abonar al arrendador la diferencia¹⁸⁵.

3.2.10. El funcionamiento de los molinos, ferrerías y herrerías

El arrendatario debía tener en funcionamiento la maquinaria de las ferrerías, herrerías y molinos arrendados, pero existían excepciones a esta regla general.

¹⁸² AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHFB JCR 3674/005 (1805, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa).

¹⁸³ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHFB JCR 2230/ 013 (1747, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

¹⁸⁴ Entre otros, *vid.* FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL PRO 51, f. 108 rº - 111 rº (1714, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 31 (1798, Bizkaia); AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava).

¹⁸⁵ Entre otros, *vid.* AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AHPAL PRO 9965, f. 119 rº - 120 vº (1789, Araba/Álava); AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava).

Por lo que respecta a las ferrerías y herrerías, el conductor quedaría exonerado de esta obligación si se producía una avería que durara más de un mes¹⁸⁶. Además, se solía pactar que tuviera que detener obligatoriamente su funcionamiento durante un mes al año, a fin de posibilitar al arrendador la ejecución de las obras asumidas a su cargo¹⁸⁷.

En los arrendamientos de molinos, se acordaba que el locatario paralizara el funcionamiento de sus piedras cuando se necesitara agua para trabajar en la ferrería o se fuera a limpiar el cauce¹⁸⁸. Igualmente, las partes podían estipular que el colono sólo asumiera las paradas cuya duración no superara los dos días¹⁸⁹.

3.2.11. La entrega de la adehala

El arrendatario tenía que entregar la adehala acordada al arrendador¹⁹⁰ o a una persona relacionada con él¹⁹¹, pero no solían establecerse las consecuencias que tendrían lugar en caso de incumplimiento de esta obligación, salvo algún supuesto en el que el colono afirmaba que tendría lugar la ejecución y debería abonar los salarios de la cobranza¹⁹².

En la documentación analizada se emplean como sinónimos de “adehala” los términos “aguinaldo”¹⁹³ o “vía de oque”¹⁹⁴, para referirse a la entrega de diversos bienes. Estos podían ser determinados alimentos, tales como huevos, tocino, capones, carneros, corderos, cerdos, pollos o gallinas, o animales que serían utilizados en la celebración de algunas festividades, como los toros, destinados a celebrar con ellos corridas. También formaban parte de la adehala diversos frutos, como las manzanas, castañas, nueces, trigo o maíz, y algunos materiales, como el carbón y el cisco. Asimismo, resultaba frecuente que la adehala consistiera en la entrega de una cierta cantidad de dinero o incluso en la realización de determinadas obras¹⁹⁵.

¹⁸⁶ AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa).

¹⁸⁷ AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

¹⁸⁸ ATHA F.E. Varona Caja 63 N° 10.3 (1841, Araba/Álava).

¹⁸⁹ AGG-GAO CO UEJ 1297 (1781, Gipuzkoa).

¹⁹⁰ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1917 (1661, Gipuzkoa); AHPAL JUS 28397 (1750, Araba/Álava); AHFB JTB 0629/008 (1762, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 4144 (1790, Gipuzkoa); AHFB JCR 0879/003 (1804, Bizkaia).

¹⁹¹ En AGG-GAO CO ECI 2720 (1740, Gipuzkoa), el arrendatario se obligaba a entregar la adehala al donante de la madre del arrendador.

¹⁹² AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa).

¹⁹³ AGG-GAO CO LEJ 1765 (1743, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 3514 (1772, Gipuzkoa).

¹⁹⁴ ATHA F.E. Bustamante Caja 66 N° 33 (1656, Araba/Álava).

¹⁹⁵ En Alicante, durante el siglo XVIII, algunos arrendatarios se obligaban a entregar una adehala al arrendador, pero su tipología era menos amplia que la existente en nuestros territorios forales, ya que únicamente consistía en frutos o en aves, como afirma IRLES VICENTE, M. C. *El arrendamiento rústico*

Cuando el dinero formaba parte de la adehala, podía determinarse a qué debería ser destinado –por ejemplo, a reparar el órgano de una capilla, a la compra de un cerdo, a las fiestas de San Juan, etc.–.

3.2.12. La realización de labores para el arrendador

En Gipuzkoa y Araba/Álava, el arrendatario asumía el deber de realizar determinados trabajos para el arrendador. Entre ellos, destacan las labores de sementera, a realizar en bienes distintos de los arrendados durante un número de días concreto, debiendo el locatario emplear para ello sus propios bueyes, en cuyo caso tendría derecho a que el locador le abonara la contraprestación acordada si así se hubiera establecido en el contrato¹⁹⁶.

No obstante, como regla general, el conductor se comprometía a realizar este y otro tipo de trabajos de forma gratuita¹⁹⁷. En este sentido, debía ayudar al arrendador, durante un número de días concreto, a realizar trabajos de siega, de carpintería o de cantería en bienes ajenos a los arrendados y ayudarle a transportar trigo y helechos, empleando para ello su propio caballo, bueyes, vacas y carros.

Por otra parte, asumía distintas obligaciones de índole religiosa. Así, debía hacer celebrar misas para el arrendador, pagar los estipendios correspondientes a ciertos sermones y pagar anualmente unas limosnas¹⁹⁸. También debía llevar a cabo acciones relacionadas con la sepultura de familiares del arrendador¹⁹⁹, tales como encender velas en sus tumbas y entregar la oblada²⁰⁰. En muchos casos, las partes estipulaban estos deberes sin establecer las consecuencias a las que su incumplimiento daría lugar²⁰¹, pero nada impedía que se establecieran tales consecuencias, consistentes en la ejecución y en el pago de una indemnización de los daños causados²⁰².

y urbano en el siglo XVIII. El caso de Elche, 1715-1730. Alicante: Ed. Universidad de Alicante y Caja de Ahorros Provincial de Alicante, 1991, p. 33.

¹⁹⁶ AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa).

¹⁹⁷ AHPAL PRO 2221, f. 243 rº - 244 vº (1787, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 4581 (1789, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1355, f. 134 rº - 136 vº (1791, Araba/Álava); AHPAL PRO 8542, f. 158 rº - 160 rº (1826, Araba/Álava); AHPAL PRO 8560, f. 316 rº - 317 rº (1843, Araba/Álava).

¹⁹⁸ AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 3372 (1749, Gipuzkoa).

¹⁹⁹ Así ocurre en el 6,02% de la documentación analizada.

²⁰⁰ Para el estudio de esta cuestión, puede verse TRUEBA Y DE LA QUINTANA, A. M. de. *Bosquejo de la organización social de Vizcaya*. Bilbao: Ed. Delmas, 1870, p. 27.

²⁰¹ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 3, N. 1 (1749, Araba/Álava); AHFB JTB 0629/008 (1762, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 4108 (1788, Gipuzkoa); AHFB JCR 0879/003 (1804, Bizkaia); AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº (1831, Araba/Álava).

3.2.13. La recepción y entrega de distintos materiales

El conductor se obligaba a transportar a los bienes arrendados, desde otros pertenecientes al locador, diversos materiales que este debería entregarle, tales como tejas, basura, arena, cal y estiércol²⁰³.

Por otra parte, en el territorio histórico de Gipuzkoa, el arrendatario debía entregar al arrendador distintas cantidades de paja y estiércol. Esta obligación podía consistir en hacerle entrega anualmente de un carro de cada uno de estos materiales o de todo el estiércol que no empleara en el abono de las tierras arrendadas²⁰⁴.

3.2.14. La realización de trabajos comunales

Durante el siglo XVIII, en los territorios históricos de Gipuzkoa y Bizkaia, el locatario debía realizar determinadas labores relacionadas con la plantación de árboles en términos concejiles, sin que el arrendador fuera necesariamente un ente público²⁰⁵. Así, se obligaba bien a realizar por sí mismo determinadas plantaciones en dichos lugares o bien a entregar al arrendador el número de árboles acordado, que también deberían ser plantados en términos concejiles –si bien la plantación no correspondería directamente al colono–. En caso de incumplimiento de esta segunda obligación, debería indemnizar los perjuicios causados.

Igualmente, a lo largo del siglo XVIII, en el territorio histórico de Bizkaia, el arrendatario se obligaba a la realización de otros trabajos comunales, consistentes en asistir a las reparaciones de calzadas y caminos, debiendo indemnizar los daños causados por el incumplimiento de esta obligación²⁰⁶.

²⁰² Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0144/052 (1764, Bizkaia); AHPAL PRO 2221, f. 149 rº - 150 vº (1787, Araba/Álava).

²⁰³ AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AHFB JCR 1767/014 (1709, Bizkaia); AHFB JCR 1581/006 (1746, Bizkaia); AHFB JCR 1028/008 (1757, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1297 (1781, Gipuzkoa); AHFB JCR 0163/016 (1787, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4816 (1799, Gipuzkoa); AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia).

²⁰⁴ AHPG-GPAH 3/967, f. 198 rº - 200 vº (1563, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 3372 (1749, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 4816 (1799, Gipuzkoa).

²⁰⁵ AGG-GAO CO MEJ 2079 (1745, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 3185 (1746, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 3054 (1759, Gipuzkoa); AHFB JTB 0481/005 (1766, Bizkaia).

²⁰⁶ AHFB JTB 0481/005 (1766, Bizkaia).

3.2.15. *El pago las cargas reales y tributos*

El arrendatario se obligaba a pagar determinadas cargas que gravaban los bienes arrendados²⁰⁷. En este sentido, en ocasiones se obligaba a pagar el importe de todos los repartimientos y pensiones. Otras, solamente asumía el pago de los derechos de visita, derechos de guardamontes, reparaciones de los caminos del lugar en el que radicaban los bienes, alcabalas²⁰⁸, las festaburnías²⁰⁹, el diezmo viejo o “bala de hierro”²¹⁰, el tributo de “pie de ganado”²¹¹ o los derechos correspondientes a la Villa en la que radicaban los bienes –como los correspondientes al peso real–. Asimismo, resultaba frecuente que el locatario asumiera el coste de los aniversarios.

El arrendatario también tomaba a su cargo deberes relacionados con los censos que gravaban los bienes arrendados, las cuales se hacían depender de la voluntad de las partes, de modo que, en ciertos casos, debía pagar la totalidad de su importe y, en otros, sólo asumía la mitad de su coste que, además, le sería descontado de la renta. Asimismo, solía obligarse a entregar al arrendador el recibo que acreditara el pago.

En ocasiones, asumía el coste total de las contribuciones ordinarias y extraordinarias, pero, en otras, sólo se obligaba a pagar una cuarta parte de su importe. Además, cuando debía abonar la totalidad de su cuantía, en ciertos casos, tendría derecho a una rebaja en la renta por las dos terceras partes de la misma.

Asimismo, podía asumir sólo la mitad del coste de las pensiones populares, de los repartimientos de fogueras o de la totalidad de los aprovechamientos y cargas existentes y a veces, además, las cantidades satisfechas serían descontadas de la renta.

²⁰⁷ En el 84,21% de la documentación que contiene referencias a las cargas que gravaban los bienes arrendados, el arrendatario asumía el pago de todas o algunas de ellas.

²⁰⁸ La alcabala era un gravamen de la Hacienda Real referido a las ventas. A este respecto, véase DÍEZ DE SALAZAR, L. M. *Ferrerías en Guipúzcoa (Siglos XIV-XVI). Fuentes e Instituciones*. Vol. II... *op. cit.*, pp. 236-241.

²⁰⁹ La festaburnía era un impuesto existente en Berastegi y Elduain (Gipuzkoa), que gravaba el hierro achicado, el tocho y el forjado en grandes barras y que debía ser abonado en determinadas fiestas. La festaburnía no se pagaba en dinero, sino en hierro, el cual era vendido, posteriormente, en pública almoneda. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

Para el estudio de esta cuestión, *vid.* CARRIÓN ARREGUI, I. M. “Los precios del hierro en Guipúzcoa durante los siglos XVII y XVIII: Un buen indicador de la coyuntura del sector siderúrgico”. *Revista de Historia Económica*, 1991, nº 3, p. 482.

En la misma línea, puede verse DÍEZ DE SALAZAR, L. M. *Ferrerías en Guipúzcoa (Siglos XIV-XVI). Fuentes e Instituciones*. Vol. II... *op. cit.*, p. 328.

²¹⁰ Para el análisis de este tributo, *vid.* AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa) y DÍEZ DE SALAZAR, L. M. *Ferrerías en Guipúzcoa (Siglos XIV-XVI). Fuentes e Instituciones*. Vol. II... *op. cit.*, pp. 265-272.

²¹¹ Este tributo se contempla en AGG-GAO CO MEJ 2213 (1752, Gipuzkoa).

Por otra parte, algunos procesos judiciales guipuzcoanos nos permiten constatar que el arrendatario se podía obligar a pagar el seguro contra incendios a la Hermandad de Incendios Fortuitos²¹².

En algunos contratos, se establecían las consecuencias del incumplimiento del deber de abonar el importe de las cargas reales y tributos²¹³, en cuyo caso procedería la ejecución, debería indemnizar los daños causados o pagaría los salarios de la cobranza –cuyo importe, cuando así se acordaba, sería el que declarara el arrendador bajo juramento, sin necesidad de acreditarlo mediante otra prueba–; sin embargo, generalmente, no se establecían consecuencias concretas para el incumplimiento de esta obligación²¹⁴.

3.2.16. El pago del producto de los montes

En los territorios históricos de Bizkaia y Gipuzkoa, el arrendatario debía abonar el importe correspondiente a las cargas de carbón o leña, montazgos o suertes que le entregara el arrendador cuando se hubiera estipulado una contraprestación²¹⁵.

En caso de incumplimiento de este deber, debería cumplir las consecuencias establecidas en el contrato²¹⁶, aunque estas no siempre se pactaban²¹⁷.

²¹² AGG-GAO CO MEJ 2211 (1752, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2213 (1752, Gipuzkoa). Estos pleitos están relacionados entre sí, dado que la persona en virtud de cuya demanda se inician es la misma.

Las sociedades mutuas de seguros contra incendios estuvieron presentes en los tres territorios históricos y, a través de ellas, los vecinos de las distintas localidades colaboraban a reparar el daño sufrido por uno de ellos. Al respecto, puede verse BASOREDO OTZERINJAUREGI, I. “Sociedades mutuas de seguros en Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa (SS. XVIII-XIX)”. En MONASTERIO ASPIRI, I. (dir.), ARTIACH CAMACHO, S., y BASOREDO OTZERINJAUREGI, I. *Obligaciones y contratos en el Derecho Civil de Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa. Análisis de Fuentes Documentales (SS. XVI-XIX)*. Bilbao: Ed. Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País, Comisión de Bizkaia, 2011, pp. 64-77.

²¹³ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 3271 (1748, Gipuzkoa); AHFB JTB 0481/005 (1766, Bizkaia); AHPAL PRO 2221, f. 149 rº - 150 vº (1787, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia).

²¹⁴ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 3, N. 1 (1741, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2491 (1774, Gipuzkoa); AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia); AHFB JCR 0206/003 (1819, Bizkaia); AHPAL PRO 8541, f. 532 rº - 533 rº (1825, Araba/Álava).

²¹⁵ El arrendatario debía cumplir con una determinada contraprestación en el 81,25% de los casos en los que el locador se obligaba a realizar estas entregas, lo cual ocurría desde la primera mitad del siglo XVII hasta la segunda mitad del siglo XVIII, como se explica en el epígrafe “La entrega del producto de los montes”.

Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AHFB JCR 2230/003 (1712, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

²¹⁶ AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AHFB JCR 3292/008 (1688, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa); AHFB JCR 0058/013 (1764, Bizkaia).

²¹⁷ AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 1296 (1622, Gipuzkoa); AHFB JCR 2230/003 (1712, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2696 (1730, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LEJ 1765 (1743, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa).

3.2.17. El pago de los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública

En algunas ocasiones, el locatario asumía el pago de los gastos que el otorgamiento de la escritura pública de arrendamiento ocasionaba. En este sentido, podía obligarse a reintegrar al locador el importe que hubiera abonado al escribano²¹⁸, a pagar la mitad de los gastos ocasionados por el otorgamiento²¹⁹ e incluso a abonar directamente, como rematante, los derechos correspondientes al escribano ante el que se hubiera efectuado la almoneda²²⁰.

3.2.18. La restitución de los bienes a la finalización del contrato

Salvo que ostentara un derecho de retención sobre los bienes arrendados, el arrendatario debía restituirlos al arrendador una vez finalizaba la vigencia del contrato. Por ello, las partes estipulaban muy específicamente las condiciones que deberían reunir los bienes en ese momento, entre las que destacan las que estudiaremos a continuación.

En ocasiones, se indicaba, de forma genérica, que el conductor debería dejar los bienes en el estado en que los recibió²²¹. A fin de evitar disputas en relación con la situación en la que se hallaban al inicio del contrato y en la fecha de su finalización, resultaba frecuente la realización de una tasación pericial de los mismos en ambos momentos y que el arrendatario asumiera el compromiso de que el importe de la tasación final se correspondería con el de la tasación inicial²²². En caso de que, tras la realización del reconocimiento pericial final, resultara que el colono no hubiera cuidado el bien de manera adecuada y, en consecuencia, hubiera sufrido detrimentos o desperfectos, debía satisfacer una indemnización al arrendador²²³.

En cambio, en otros contratos, el locatario se obligaba a restituir los bienes mejorados²²⁴.

²¹⁸ AHPAL JUS 32212 (1691, Araba/Álava).

²¹⁹ AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia).

²²⁰ AHFB JCR 0163/016 (1787, Bizkaia).

²²¹ Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/955, f. 60 rº - 61 vº (1571, Gipuzkoa); AHPG-GPAH 3/218, f. 69 rº - 70 vº (1651, Gipuzkoa); AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHFB JCR 2230/003 (1712, Bizkaia); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia); AHPAL PRO 13236, f. 717 rº - 718 vº (1848, Araba/Álava).

²²² Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3972/001 (1647, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa); AHFB JCR 0058/013 (1764, Bizkaia); AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava).

²²³ Sobre el reconocimiento y tasación pericial de los bienes, véase el epígrafe “La intervención pericial”.

²²⁴ AGG-GAO CO MCI 1891 (1660, Gipuzkoa); AHPAL PRO 141, f. 170 rº - 181 rº (1719, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 254, N. 35 (1807, Araba/Álava); AHFB JCR 1990/009 (1861, Bizkaia).

Ambos aspectos ponen de manifiesto uno de los principios inspiradores del contrato de arrendamiento de la época, consistente en que el locatario asumía el compromiso de que los bienes fueran en aumento y nunca en disminución.

Las estipulaciones de las partes podían ser más concretas. Así, se indicaba que los bienes deberían conservar las puertas, ventanas, cerraduras y llaves que tenían al inicio del contrato²²⁵. A tal efecto, se empleaban cláusulas como la siguiente:

“Y en el tiempo de este arriendo, he de ocupar y habitar la expresada casa, labrar y cultivar dichas heredades y, aunque no lo haga, he de pagar su renta, según queda capitulado. Y al fin de él, las he de dejar, respectivamente, bien tratadas, con sus puertas y ventanas, cerraduras y llaves, labradas y cultivadas según Estilo, a vista de fieles, pena de los daños, perjuicios y costas que por mi culpa y omisión se causaren”²²⁶.

Cuando los bienes arrendados eran molinos y herrerías o ferrerías, deberían estar “corrientes y molientes” y “corrientes y labrantes”, respectivamente²²⁷.

En el territorio histórico de Araba/Álava, era frecuente que el locatario tuviera que dejar en barbecho la proporción de tierras acordada, a fin de que el arrendatario entrante pudiera sembrar en ellas²²⁸. Cuando únicamente se indicaba que debería dejar en barbecho la mitad, un tercio o un cuarto de las tierras, el resto debería estar sembrado de trigo. Pero, en ocasiones, se establecía que el colono dejaría las tierras “a tres hojas”, es decir, un tercio como mestal, otro como rastrojal y el último en barbecho. También era posible que tuviera que dejar la mitad de las tierras sembradas de trigo, una cuarta parte de ellas como mestal y el resto en barbecho.

Al finalizar el contrato, las tierras arrendadas deberían estar bien tratadas, labradas y cultivadas, aspecto este que preocupaba especialmente a los colonos alaveses²²⁹.

²²⁵ El 94,29% de los casos en los que se establece esta obligación se corresponde con arrendamientos alaveses.

²²⁶ AHPAL PRO 1723, f. 167 rº - 168 rº (1790, Araba/Álava).

Se incorporan cláusulas similares en documentos tales como AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

²²⁷ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AHFB JCR 3292/008 (1688, Bizkaia); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8585, f. 62 rº - 64 vº (1818, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 15 (1849, Bizkaia).

²²⁸ Así ocurre en el 14,49% de los arrendamientos alaveses. Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava); ATHA F.E. Varona Caja 63 Nº 10.3 (1841, Araba/Álava).

²²⁹ El 96,34% de los casos en los que se establece esta obligación se corresponde con arrendamientos alaveses. Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 66 Nº 33 (1656, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2104 (1746, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 30, N. 52 (1775, Araba/Álava); AHFB JCR 0420/066 (1799, Bizkaia); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 8560, f. 316 rº - 317 rº (1843, Araba/Álava).

A veces, se indicaban que, además de la restitución de los bienes raíces arrendados, el conductor debería entregar al arrendador determinada cantidad de estiércol, fiemo y paja²³⁰, los frutos pendientes²³¹ y ciertos bienes muebles, entre los que destacan las cubas y lagares²³². Cuando se arrendaban molinos, herrerías y ferrerías sitios en los Territorios Históricos de Bizkaia y Gipuzkoa, solía indicarse que, al finalizar el contrato, el locatario debería restituir también las herramientas, para cuya comprobación se efectuaría el correspondiente inventario²³³. Para los molinos alaveses se establecía que debería restituir, además, sus enseres (tales como pesos y balanzas), para cuya comprobación también se preveía la realización de un inventario²³⁴.

En algunos contratos de arrendamiento, las partes detallaban de forma especialmente minuciosa las condiciones que deberían incluir los bienes en el momento de su restitución, de forma que, por ejemplo, se indicaba que el arrendatario tendría que devolver al arrendador las llaves, que los cauces y estoldas deberían estar limpios o que las tierras habrían de estar cavadas de una manera concreta²³⁵.

Si el colono incumplía alguna de las obligaciones asumidas en relación con la restitución de los bienes arrendados, entrarían en juego las consecuencias establecidas: debería indemnizar los perjuicios causados²³⁶, pagar la renta de vacío²³⁷ o reintegrar la adehala que le hubiera entregado el arrendador²³⁸. Asimismo, en ciertos casos, procedería la ejecución o el apremio²³⁹ o el desahucio²⁴⁰. En el territorio histórico de

²³⁰ AHFB JCR 0871/034 (1713, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa).

²³¹ AGG-GAO CO LEJ 1048 (1648, Gipuzkoa); AHFB JCR 1036/021 (1708, Bizkaia); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

²³² AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 1 (1707, Araba/Álava).

²³³ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3972/001 (1647, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia).

²³⁴ AHPAL JUS 18940 (1772, Araba/Álava); AHPAL PRO 8555, f. 776 rº - 778 rº (1839, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

²³⁵ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 2212 (1728, Gipuzkoa); AHPAL JUS 19146 (1767, Araba/Álava); AHFB JCR 0163/016 (1787, Bizkaia); AHPAL PRO 8542, f. 253 rº - 255 vº (1826, Araba/Álava); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

²³⁶ Esta consecuencia se prevé en el 39,65% de los arrendamientos alaveses, en el 8,42% de los arrendamientos vizcaínos y en el 5,08% de los arrendamientos guipuzcoanos. Entre otros, *vid.* FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); AGG-GAO CO LEJ 1048 (1648, Gipuzkoa); AHPAL JUS 24847 (1705, Araba/Álava); AHFB JCR 1388/012 (1727, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8557, f. 1416 rº - 1418 rº (1841, Araba/Álava).

²³⁷ AGG-GAO CO ECI 3130 (1745, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2070 (1747, Gipuzkoa).

²³⁸ ATHA F.E. Bustamante Caja 12 Nº 48 (Araba/Álava).

²³⁹ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2104 (1746, Gipuzkoa); ATHA F.E. Samaniego Caja 41 Nº 27 (1783, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 16 (1805, Araba/Álava).

Araba/Álava, también se establecía que tendría lugar la renovación del contrato o su prórroga durante el número de años necesario para que el arrendatario restituyera los bienes en las condiciones acordadas²⁴¹.

Además, debería preavisar al arrendador con cierta antelación para poder dejar los bienes libres, de modo que si los desocupaba sin cumplir con esta premisa tendrían lugar ciertas consecuencias, consistentes en pagar una indemnización por los daños generados²⁴², renovar el contrato de arrendamiento²⁴³ o prorrogar su vigencia durante el número de años acordado²⁴⁴. No obstante, también había casos en los que no se establecían expresamente las consecuencias del incumplimiento²⁴⁵.

3.2.19. El desocupo de los bienes arrendados antes de la finalización del contrato

En ciertos casos, el colono debía desocupar la totalidad de los bienes arrendados o parte de los mismos antes de la finalización del contrato, durante algunos días o de forma indefinida²⁴⁶, pactándose las consecuencias a las que daría lugar el incumplimiento de esta obligación²⁴⁷ o sin hacerlo²⁴⁸.

A veces, sólo tendría que desocupar los bienes arrendados –o parte de ellos– si se producía la condición acordada, en cuyo caso, como regla general, el desocupo sería indefinido, de manera que la vigencia del contrato llegaría a término. La condición podía estar relacionada con el deseo o la necesidad del arrendador o de sus hijos de habitar los bienes, bien porque alguno de estos contrajera matrimonio o bien porque el propio locador quisiera o debiera trasladarse a vivir al lugar en el que radicaban los bienes arrendados. La condición también podía estar relacionada con una conveniencia

²⁴⁰ AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

²⁴¹ Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava); AHPAL JUS 18993 (1743, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 16 (1805, Araba/Álava).

²⁴² AHPAL PRO 652, f. 81 rº - 86 rº (1749, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 28 (1793, Bizkaia).

²⁴³ Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 12 Nº 48 (1715, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 16 (1805, Araba/Álava).

²⁴⁴ AGG-GAO CO LEJ 1048 (1648, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava); ATHA F.E. Samaniego Caja 19 Nº 13 (1803, Araba/Álava).

²⁴⁵ Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 66 Nº 33 (1656, Araba/Álava); AHPAL JUS 29630 (1727, Araba/Álava); A.M. Asparrena Caja 76. N. 16 (1813, Araba/Álava); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

²⁴⁶ Estos supuestos constituían una exoneración del deber del arrendador de mantener al locatario en el goce pacífico de los bienes, lo cual se estudia en el epígrafe “El amparo del arrendatario en la pacífica posesión de los bienes”.

²⁴⁷ ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 66 (1721, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa); AHFB JCR 0405/018 (1755, Bizkaia).

²⁴⁸ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 1036/021 (1708, Bizkaia); FSS_A.AS._ASTEGUIETA, C. 3, N. 7 (1771, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa); AHFB JCR 0391/002 (1801, Bizkaia).

económica del arrendador; así, el colono debería dejar libres los bienes si el locador conseguía enajenarlos o si lograba arrendarlos como parte integrante de grupo que englobara un número de bienes mayor. No obstante, la libertad de las partes hacía que las condiciones fueran de índole muy diversa: que el arrendador indicara al arrendatario que desocupara los bienes, siempre que aquel le hubiera abonado el importe de las obras necesarias realizadas, que el ente público en cuyo territorio radicaban los bienes erigiera una ferrería o que se presentara un arrendatario para la ferrería perteneciente al mayorazgo del que era poseedor el arrendador, debido a que la casa arrendada estaba destinada a ser la habitación del ferrón.

Excepcionalmente, cuando el desocupo quedaba sujeto al cumplimiento de una condición, el arrendatario no debería abandonar los bienes para siempre, sino sólo por unos días. En este sentido, incluso existen cláusulas contractuales en virtud de las cuales desocuparía los bienes siempre que el arrendador quisiera ocuparlos para divertirse.

Asimismo, en ciertos casos el desocupo no estaba sujeto a condición alguna, sino que debía producirse en las fechas acordadas, en todo caso. Así, se consensuaba que el locatario dejara libre la lonja arrendada dos veces al año, para que el arrendador pudiera utilizarla; o incluso se pactaba que desocupara parte de los bienes antes de la finalización del último año contractual, a fin de que el arrendatario entrante pudiera pasar a ocuparlos.

3.2.20. El uso de parte de los bienes por el arrendador

La obligación del arrendatario consistente en permitir que el locador usara parte de los bienes nacía en tres supuestos:

- a) Cuando se establecía que el arrendador tendría derecho al uso de parte de los bienes arrendados a lo largo de toda la vigencia del contrato²⁴⁹, lo cual ocurría a lo largo de los siglos XVIII y XIX en algunos arrendamientos guipuzcoanos y alaveses. Esos bienes podrían ser utilizados por ambas partes y, en consecuencia, el colono no podría impedir al locador que llevara a cabo en ellos las acciones acordadas. En este sentido, el arrendatario asumía que el locador podría criar un cerdo en la caballeriza, plantar árboles en la orilla del río para mejorar la finca, trasmochar los castaños o utilizar el horno para cocer pan y maíz para su propio consumo.

²⁴⁹ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa); AHPAL PRO 2221, f. 243 rº - 244 vº (1787, Araba/Álava); AHPAL PRO 8562, f. 281 rº - 282 vº (1844, Araba/Álava).

- b) Cuando el arrendador reservaba para sí el uso de parte de los bienes arrendados durante el primer año contractual, lo que ocurría en Gipuzkoa durante la primera mitad del siglo XVIII²⁵⁰. En estos supuestos, el arrendatario debía abstenerse de gozar de los bienes reservados durante ese periodo de tiempo.
- c) Cuando el arrendador reservaba para sí o para algún pariente suyo el uso de parte de los bienes arrendados durante toda la duración del contrato. La existencia de este supuesto únicamente ha sido constatada en Bizkaia, durante la segunda mitad del siglo XVIII²⁵¹. En estos casos, el colono no podría hacer uso de tales bienes en ningún momento.

3.2.21. La siembra a realizar por el arrendatario entrante

En cumplimiento de lo establecido por la Costumbre del lugar en el que radicaban los bienes, el colono, durante la última anualidad, debía permitir al arrendatario entrante sembrar nabo en las tierras. En consecuencia, en determinados contratos de arrendamiento el locatario asumía de forma expresa esta obligación²⁵². A pesar de que no lo hiciera, como venía establecida por Derecho consuetudinario, mediante resolución judicial se le prohibía impedir al arrendatario entrante este tipo de siembra²⁵³.

3.2.22. Las obligaciones de omisión

Las partes solían establecer ciertas prohibiciones para el arrendatario en relación con la ejecución de obras, la introducción de ganado en las tierras arrendadas, la tala y poda de los árboles, el uso de los bienes reservados por el arrendador para sí y la molienda de las ciberas²⁵⁴, sin que, como regla general, se establecieran las

²⁵⁰ AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 2442 (1736, Gipuzkoa).

²⁵¹ AHFB JCR 3395/010 (1783, Bizkaia).

²⁵² Entre otros, *vid.* AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia).

²⁵³ AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa).

²⁵⁴ En el 13,61% de la documentación analizada el arrendatario asume diversas obligaciones en relación con estas obligaciones de omisión.

Por lo que respecta a la ejecución de obras, *vid.* AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia); AHPAL PRO 8548, f. 891 rº - 892 rº (1832, Álava/Arana); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

En cuanto a la introducción de ganado, pueden consultarse los siguientes documentos: AHFB JCR 0871/034 (1713, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 3514 (1772, Gipuzkoa); AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia); AHPAL PRO 8541, f. 723 rº - 726 rº (1825, Araba/Álava); AHPAL PRO 8542, f. 478 rº - 481 rº (1826, Araba/Álava); AHPAL PRO 8542, f. 482 rº - 485 rº (1826, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava).

En relación con la prohibición de talar árboles, entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/967, f. 198 rº - 200 vº (1563, Gipuzkoa); AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa); AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia); AHPAL PRO 1747, f. 204 rº - 205 vº (1781, Araba/Álava); AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia); AHPAL PRO 8562, f. 281 rº - 282 vº (1844, Araba/Álava).

consecuencias concretas a las que daría lugar su incumplimiento, aunque nada obstaba para que se fijaran como consecuencias de tal incumplimiento la indemnización de daños, la reparación física de los mismos, el desahucio o una multa²⁵⁵.

Las prohibiciones quedarían sin efecto siempre y cuando el arrendador otorgara su consentimiento expreso a la conducta vedada.

En ciertos casos, se prohibía al arrendatario la realización de cualquier tipo de obra. Otras veces, la prohibición se refería únicamente a las obras de mejora, de modo que no podría efectuar ninguna obra de este tipo. También se le podía impedir la ejecución de las mejoras concretas enumeradas en el contrato, relativas a cambiar puertas, ventanas o tabiques o a ensanchar o reducir algunas piezas. Asimismo, se le prohibía demoler las obras de mejora que hubiera realizado voluntariamente.

Por lo que respecta a la introducción de ganado en las tierras arrendadas, en ciertos casos, se prohibían conductas como las siguientes:

- a) Introducir ganado ajeno al entregado por el arrendador en admetería.
- b) Contar con más de una junta de bueyes.
- c) Introducir ganado lanar, vacuno o cabrío.
- d) Tener el arrendatario en las tierras más ganado cabrío que aquel del que fuera propietario.

El arrendatario debería abstenerse de llevar a cabo las conductas relacionadas con la tala de árboles que quedaran establecidas en el contrato y que podían referirse a todo tipo de árboles o sólo a los recién talados o a los fructíferos –de manera que sólo podría talar árboles infructíferos, debiendo, en este caso, avisar de ello previamente al arrendador y estando obligado a plantar otros en su lugar–. En ciertos casos, asumía la obligación de evitar que los árboles fueran talados incluso por terceros.

Para ampliar el conocimiento relativo a la prohibición de trasmochar árboles, entre otros, *vid.* AHFB JCR 3972/001 (1647, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8541, f. 723 rº - 726 rº (1825, Araba/Álava).

Por lo que respecta a las obligaciones de omisión relacionadas con el uso por parte del arrendador de los bienes reservados para sí, entre otros, *vid.* AHFB JCR 3621/009 (1676, Bizkaia); AHFB JCR 1036/021 (1708, Bizkaia); AHPAL PRO 2221, f. 149 rº - 150 vº (1787, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 4144 (1790, Gipuzkoa); AHFB JCR 3674/005 (1805, Bizkaia); AHPAL PRO 8560, f. 316 rº - 317 rº (1843, Araba/Álava).

En relación con la molienda de las ciberas, pueden verse AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 2835 (1753, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8557, f. 1416 rº - 1418 rº (1841, Araba/Álava); ATHA F.E. Varona Caja 63 Nº 10.3 (1841, Araba/Álava).

²⁵⁵ AHPAL PRO 1747, f. 204 rº - 205 vº (1781, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8542, f. 478 rº - 481 rº (1826, Araba/Álava); AHPAL PRO 8542, f. 482 rº - 485 rº (1826, Araba/Álava).

Asimismo, se acordaba que colono jamás podría trasmochar los árboles o que no podría hacerlo fuera de las fechas acordadas, aunque podían quedar exceptuados los casos en los que el destino de la poda fuera la obtención de leña para el consumo propio y de seroja para el ganado. En ocasiones, la prohibición únicamente se refería a los árboles fructíferos y, en otras, asumía la obligación de evitar que los árboles fueran trasmochados por terceros.

Cuando se arrendaba un molino, el locatario se obligaba a moler las ciberas de los vecinos del lugar en el que radicaba el bien, sin que pudiera cobrarles un precio superior al acordado en el propio contrato de arrendamiento. Igualmente, con cierta frecuencia, se le impedía cobrar maquillaje alguno al locador por proceder a moler el grano que necesitara para su propio consumo –molienda que, además, debería realizar con preferencia a la correspondiente a los granos entregados por el resto de personas–, de forma que, si incumplía esta obligación, debería reintegrarle la cantidad indebidamente cobrada.

Las conductas que el arrendatario debía evitar no se limitaban a las expuestas en los párrafos anteriores, sino que existían otras prohibiciones, como las siguientes²⁵⁶:

- Recibir en el caserío arrendado a personas desconocidas.
- Cuando el arrendador era un ente público, abastecerse de carne en carnicerías que estuvieran fuera de su territorio, comprar sidra a los foráneos y moler los granos en un molino que no fuera aquel del que era propietario el locador.
- Realizar rozaduras, zanjas y roturas en las tierras arrendadas.
- Utilizar el horno como panadería o vender el pan cocido en el mismo.
- Vender cal, helecho, árgoma y hojas.
- Suministrar agua a las ferrerías cercanas.

Asimismo, en determinados contratos se prohibía expresamente que el locatario subarrendara los bienes o cediera el arrendamiento²⁵⁷.

²⁵⁶ Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/218, f. 69 rº - 70 vº (1651, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 4581 (1789, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 25 Nº 1 (1798, Araba/Álava); AHPAL PRO 8542, f. 482 rº - 485 rº (1826, Araba/Álava).

²⁵⁷ Esta cuestión se aborda en el epígrafe “El subarriendo y la cesión del arrendamiento”.

3.2.23. Otras obligaciones del arrendatario

Los arrendatarios asumían, además de los deberes relacionados en los anteriores apartados, otras obligaciones. Algunas de ellas consistían en el pago de una determinada cantidad, como el salario correspondiente al Teniente General de Bizkaia²⁵⁸, pero otras se basaban en la realización de acciones concretas: buscar la causa por la que algunas heredades arrendadas no daban frutos²⁵⁹; inscribir el contrato de arrendamiento en el Oficio de Hipotecas²⁶⁰; hospedar en la casa-posada arrendada a todo pasajero o viandante, salvo que le resultara sospechoso, a cambio de un precio justo²⁶¹; contratar oficiales para la herrería arrendada, que deberían ser vecinos del lugar en el que radicaban los bienes arrendado²⁶²; labrar hierro²⁶³; durante el último año contractual, permitir al arrendatario entrante descargar carbón en la carbonera arrendada y hospedar a los arrieros que lo transportaran²⁶⁴; respetar la voluntad del arrendador y de sus hijos para introducir ganado en las heredades arrendadas²⁶⁵.

En ciertos casos, el arrendador dejaba en manos del locatario la responsabilidad de que, si se percatara de la existencia de heredades o montes pertenecientes al arrendador que no hubieran sido incluídos en la escritura de arrendamiento, comunicárselo para que fueran incorporados al contrato²⁶⁶.

3.3. La intervención pericial

La labor pericial era una técnica a la que se recurría muy habitualmente, de tal forma que, en numerosas ocasiones, las partes la preveían en la celebración del arrendamiento, si bien, en otros casos, el peritaje era efectuado porque las partes así lo acordaban en un momento posterior al otorgamiento del contrato o incluso se llevaba a cabo por orden judicial, tras haber sido solicitado por alguno de los implicados en el proceso²⁶⁷.

²⁵⁸ AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia).

²⁵⁹ FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava).

²⁶⁰ AHFB JCR 1990/009 (1861, Bizkaia).

²⁶¹ AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

²⁶² AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa).

²⁶³ AHFB JCR 0459/029 (1766, Bizkaia).

²⁶⁴ AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

²⁶⁵ AHPAL PRO 8562, f. 281 rº - 282 vº (1844, Araba/Álava).

²⁶⁶ ATHA F.E. Verástegui Caja 26 Nº 3.3 (1722, Araba/Álava).

²⁶⁷ El 46,07% de la documentación analizada recoge algún tipo de peritaje.

El auge de la intervención pericial tuvo lugar a lo largo de la segunda mitad del siglo XVIII y de primera mitad del siglo XIX²⁶⁸. En el territorio histórico de Araba/Álava era más frecuente que en Bizkaia y Gipuzkoa, de tal modo que en el territorio alavés la regla general consistía en que tuvieran lugar las labores de los peritos²⁶⁹.

Los peritos realizaban aquellas labores que hubieran sido previstas en la celebración del contrato; pero también llevaban a cabo las indicadas por el órgano judicial, tras estimar la procedencia de la práctica de la prueba solicitada por las partes intervinientes en el proceso, siendo las más habituales el reconocimiento de los bienes arrendados y la tasación de los mismos, de los daños causados en ellos por el arrendatario, de las obras necesarias y mejoras ejecutadas y del importe de la renta. De este modo, resultaba frecuente que los peritos tuvieran que realizar el reconocimiento de la totalidad de los bienes arrendados, a fin de determinar el estado en el que se hallaban al iniciarse el contrato y a la finalización del mismo, con lo que podría constatarse si el colono los había mejorado o si, por el contrario, los había deteriorado²⁷⁰. En ciertos casos, además, se realizaba una tasación inicial y final de los bienes, con lo que se podía determinar el importe concreto de la revalorización de los bienes o de su devaluación²⁷¹. Asimismo, los peritos podían tasar los daños causados por el arrendatario en los bienes, indicando el importe al que los mismos ascendían²⁷². Otra de las labores periciales consistía en el reconocimiento y tasación de las obras efectuadas en los bienes y de las

²⁶⁸ Hemos constatado la existencia de labores periciales en el 33% de los documentos correspondientes a la segunda mitad del siglo XVI, en el 21,43% de los pertenecientes a la primera mitad del siglo XVII, en el 34,62% de los de la segunda mitad del XVII, en el 36,84% de los de la primera mitad del XVIII, en el 55,65% de los de la segunda mitad del XVIII, en el 54,55% de los de la primera mitad del XIX y en el 33,33% de los correspondientes a la segunda mitad del siglo XIX.

²⁶⁹ La intervención pericial se prevé o se practica en el 57,4% de los documentos relativos a arriendos alaveses, en el 41,05% de los vizcaínos y en el 33,9% de los guipuzcoanos.

²⁷⁰ Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/955, f. 60 rº - 61 vº (1571, Gipuzkoa); AHFB JCR 3972/001 (1647, Bizkaia); ATHA F.E. Varona Caja 58 Nº 15 (1667, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 2212 (1728, Gipuzkoa); AHFB JCR 1869/015 (1771, Bizkaia); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava); AHPAL PRO 9281, f. 157 rº - 158 vº (1811, Araba/Álava); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

No obstante, las partes podían acordar que el reconocimiento pericial se refiriera únicamente a alguno de los bienes arrendados, como ocurre en la escritura pública contenida en AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava), en la que las partes pactan que se debería efectuar un reconocimiento pericial de las vides, a fin de determinar si las mismas habían sido esperguradas adecuadamente por el arrendatario, si bien no sólo se arrendaban viñas, sino también una casa y diversas heredades.

²⁷¹ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa); AHFB JCR 0163/016 (1787, Bizkaia); AHPAL PRO 2221, f. 243 rº - 244 vº (1787, Araba/Álava); AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava).

²⁷² Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO LEJ 1048 (1648, Gipuzkoa); AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia); AHPAL JUS 19653 (1766, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

mejoras realizadas en las tierras arrendadas²⁷³. Y, en ciertos casos, eran los peritos quienes indicaban la renta que debería abonar el arrendatario, atendiendo al estado en el que se hallaban los bienes²⁷⁴.

Pero la intervención de los peritos no se limitaba a estos aspectos, sino que las partes disponían de plena libertad para establecer otras labores periciales o solicitar al órgano judicial que ordenara su realización, atendiendo a las peculiaridades de cada arriendo. Así, los peritos tasaban el importe de los trabajos realizados por el arrendatario para el locador²⁷⁵, determinaban la cantidad a abonar por el conductor como contraprestación de los productos de los montes que le entregaría el arrendador²⁷⁶, reconocían determinadas herramientas con las que se trabajaba en las ferrerías²⁷⁷ e incluso dividían por mitad los bienes arrendados a un padre y a su hijo, si se cumplía la condición establecida en el contrato, consistente en que el hijo se casara y la convivencia resultara insostenible²⁷⁸.

Cuando las partes celebraban, además del contrato de arrendamiento, un contrato de admetería o de arrendamiento de ganado, solía establecerse que el mismo sería objeto de tasación²⁷⁹.

Teniendo en cuenta que en la totalidad de los arrendamientos analizados se transmitía el uso de diversas tierras, los peritos eran agrimensores esto es, expertos en la medición de las tierras²⁸⁰, si bien, en ocasiones, se les denominaba “fieles veedores del campo”²⁸¹ o “personas inteligentes”²⁸².

²⁷³ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 1280/022 (1698, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa); AHPAL JUS 28397 (1750, Araba/Álava); AHFB JCR 0925/016 (1787, Bizkaia); AHFB JCR 0230/022 (1804, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 5003 (1826, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº (1831, Araba/Álava).

²⁷⁴ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AHPAL JUS 18175 (1668, Araba/Álava); AHFB JCR 0685/021 (1730, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5758 (1730, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 64, N. 3 (1737, Araba/Álava); AHFB JCR 0874/018 (1747, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 2643 (1749, Gipuzkoa).

²⁷⁵ AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa).

²⁷⁶ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia).

²⁷⁷ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 6, D. 2 (1844, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 15 (1849, Bizkaia).

²⁷⁸ AGG-GAO CO MCI 4467 (1785, Gipuzkoa).

²⁷⁹ Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/967, f. 198 rº - 200 vº (1563, Gipuzkoa); AHFB JCR 0284/048 (1649, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 2442 (1736, Gipuzkoa); AHPAL PRO 2221, f. 149 rº - 150 vº (1787, Araba/Álava).

²⁸⁰ Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 42 (1739, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 32, N. 11 (1818, Araba/Álava).

²⁸¹ Entre otros, *vid.* A.M. Asparrena Caja 76. N. 16 (1813, Araba/Álava).

²⁸² Entre otros, *vid.* FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 2 (1775, Araba/Álava); AHPAL PRO 8555, f. 776 rº - 778 rº (1839, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 6, D. 2 (1844, Bizkaia).

3.4. El subarriendo y la cesión del arrendamiento

No en todos los contratos se regulaba la posibilidad o prohibición de subarrendar los bienes o ceder el arrendamiento, de forma que debemos plantearnos la siguiente cuestión: cuando, sin que las partes hubieran regulado qué ocurriría si el locatario procediera a subarrendar o a ceder el arrendamiento, lo hacía, ¿era lícito el subarrendamiento o la cesión o, por el contrario, podrían quedar sin efecto?

La normativa foral y castellana citada al respecto resulta escasa, por lo que debemos centrar nuestra atención casi exclusivamente en la *lex contractus*, esto es, en los documentos en los que existe alguna referencia relevante al subarrendamiento o a la cesión, a fin de determinar cuál era la forma de proceder.

A pesar de que, en la actualidad, tenemos claras las diferencias entre el subarriendo y la cesión del arrendamiento, en los periodos históricos a los que se refiere nuestra investigación, muy frecuentemente, se empleaban indistintamente ambos términos²⁸³, motivo por el cual analizaremos estas figuras de forma conjunta, de manera que debe entenderse que las consideraciones que realizamos sobre el subarriendo se refieren también a la cesión. No obstante, en determinados documentos, queda constancia de que los otorgantes conocían perfectamente las diferencias entre ambas figuras²⁸⁴.

Como regla general, las partes, en la celebración del contrato, no manifestaban si el colono tendría derecho a subarrendar los bienes o si, por el contrario, lo tendría prohibido²⁸⁵. Esta regulación sólo tenía lugar en los territorios históricos de Araba/Álava y Bizkaia, generalmente para establecer la prohibición de subarrendar.

3.4.1. La prohibición expresa para subarrendar

En los territorios históricos de Araba/Álava y Bizkaia las partes incorporaban a sus contratos cláusulas reguladoras del subarrendamiento²⁸⁶, las cuales, como regla general, determinaban que el conductor no podría subarrendar los bienes²⁸⁷.

²⁸³ AHPAL JUS 29577 (1762, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

²⁸⁴ En AHPAL PRO 8541, f. 665 rº - 666 vº (1825, Araba/Álava), el arrendatario asume la prohibición de subarrendar y, sin embargo, se obliga a ceder la mitad del arrendamiento a su hermana, siempre que contraiga matrimonio durante la duración del contrato y mantenga su profesión de labradora.

²⁸⁵ El 91,89% de la documentación analizada carece de pactos relativos al subarriendo.

²⁸⁶ El subarrendamiento quedaba regulado expresamente en el 11,83% de los arrendamientos alaveses y en el 11,58% de los vizcaínos.

²⁸⁷ En el 75% de la documentación relativa a arrendamientos alaveses en los que existen cláusulas reguladoras del subarriendo, queda prohibido. Lo mismo ocurre en el 72,73% de la documentación relativa a arrendamientos vizcaínos. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3972/001 (1647, Bizkaia); ATHA DH. 433-7 (1784, Araba/Álava); AHPAL PRO 8541, f. 29 rº - 32 rº (1825, Araba/Álava); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

Cuando determinaban que el arrendatario no podría subarrendar los bienes, cabía que establecieran excepciones a la prohibición. La más habitual consistía en que, habiendo el locatario solicitado al arrendador su consentimiento para subarrendar, este lo otorgara. No obstante, consideramos que esta excepción regía en todos los documentos, independientemente de que hubiera sido fijada o no expresamente por las partes, dado que, de acuerdo con el principio de autonomía de la voluntad, el contrato estaba sujeto a las modificaciones que realizaran las partes libremente, siempre que ambas estuvieran de acuerdo. En determinados casos, para que el subarrendamiento fuera válido, se exigía que el consentimiento del locador constara por escrito²⁸⁸. Asimismo, en los contratos de carácter vitalicio otorgados por toda la vida del arrendatario y de su sucesor, ocasionalmente se establecía otra excepción, consistente en que el locatario requiriera al arrendador o a sus sucesores para que tomaran posesión de los bienes y no lo hicieran en el plazo de treinta días²⁸⁹.

Por otra parte, si el colono incumplía la prohibición y, en consecuencia, procedía a subarrendar los bienes, el nuevo contrato sería nulo, lo cual quedaba determinado a través de cláusulas como las siguientes:

“Y es condición que no han de poder subarrendar, en todo ni en parte, dichas heredades y casa, sin expresa licencia y permiso de dicha señora [arrendadora] o de su administrador en su nombre, so pena de nulidad de los tales subarriendos y de que pueda disponer de ellos el administrador en caso de contravención, como mejor le pareciere y por bien tuviere”²⁹⁰.

“Las cuales casa y heredades citadas no he de poder subarrendar a ningún vecino ni morador de dicho pueblo de Foronda, ni de fuera parte, si no es que sea con expreso consentimiento y a contento del referido [arrendador] o su legítima representación, pena de la nulidad del contrato, ajuste y convenio que hiciese sin su intervención y beneplácito”²⁹¹.

3.4.2. La libertad expresa para subarrendar

Las cláusulas reguladoras del subarriendo incorporadas en los contratos alaveses y vizcaínos a veces establecían que el arrendatario podría subarrendar los bienes²⁹².

²⁸⁸ AHFB JCR 0230/022 (1804, Bizkaia); AHFB JCR 0879/003 (1804, Bizkaia).

²⁸⁹ AHPAL PRO 51, f. 108 rº - 111 rº (1714, Araba/Álava).

²⁹⁰ ATHA DH. 433-7 (1784, Araba/Álava).

²⁹¹ AHPAL JUS 20300 (1797, Araba/Álava).

²⁹² En el 25% de la documentación relativa a arrendamientos alaveses en los que existen cláusulas reguladoras del subarrendamiento, queda permitido. Lo mismo ocurre en el 27,27% de la documentación relativa a arrendamientos vizcaínos. Entre otros, *vid.* AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia); AHPAL JUS 19299 (1750, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº (1831, Araba/Álava).

Generalmente, en estos casos, el locatario podía subarrendar con total libertad, sin que el ejercicio de este derecho estuviera supeditado al cumplimiento de requisito alguno. Sin embargo, en algunos supuestos, dicho derecho se hallaba restringido, dado que, para que pudiera ser ejercitado, debían cumplirse ciertas condiciones. En este sentido, se exigía que el subarrendatario fuera una “persona lega, llana, abonada” y que labrara las tierras en la forma en la que el arrendatario se había obligado a hacerlo; además, en caso de que el subarrendamiento tuviera lugar, si el conductor incumplía su deber de abonar las rentas puntualmente, el arrendador podría proceder contra los frutos y bienes del subarrendatario por el importe adeudado por el arrendatario “y entenderse aquel [subarrendatario] como verdadero conductor, y no como subarrendatario”, de manera que se produciría que hay una subrogación en la posición del arrendatario, es decir, una cesión del arriendo²⁹³. Asimismo, cuando la parte arrendataria estaba constituida por más de una persona, se exigía que ambas estuvieran de acuerdo en subarrendar y que se respetara la preferencia de cada una de ellas para constituirse en subarrendataria de la otra²⁹⁴.

3.4.3. La licitud del subarriendo por consentimiento tácito del arrendador

Los diversos escritos aportados por las partes en algunos procesos judiciales permiten conocer si el locador estaba conforme o no con la celebración por parte del arrendatario de un contrato de subarriendo, sin que la celebración de este estuviera prevista expresamente en el contrato de arrendamiento²⁹⁵. Como regla general, el arrendador consentía tácitamente la celebración del subarriendo, dado que, habiendo sido celebrado, no lo impugnaba²⁹⁶, pero, en ciertos casos, mostraba su disconformidad con el mismo²⁹⁷.

3.4.4. El derecho a subarrendar los bienes salvo pacto en contrario

En conclusión, hemos constatado que las referencias expresas a la prohibición de subarrendar los bienes eran mucho más habituales que las referencias expresas a la

²⁹³ AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia).

²⁹⁴ AHPAL JUS 27945 (1776, Araba/Álava).

²⁹⁵ Sucede en el 10,43% de los procesos judiciales analizados.

²⁹⁶ Así ocurre en el 91,67% de los procesos judiciales que contienen referencias al subarrendamiento. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1140 (1619, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 2696 (1730, Gipuzkoa); AHPAL JUS 19653 (1763, Araba/Álava); AHFB JCR 0163/016 (1787, Bizkaia); AHFB JTB 0561/001 (1824, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

libertad para hacerlo. Así, cuando el locador no tenía inconveniente en que el colono celebrara un contrato de subarriendo, las partes no ponían excesivo empeño en incorporar al contrato cláusulas que recogieran el derecho a hacerlo.

Asimismo, cuando las partes no acordaban el régimen regulador del subarriendo y, posteriormente, este contrato tenía lugar, los arrendadores de ninguno de los tres territorios históricos solían mostrar su oposición. Al respecto, debemos indicar que, cuando el colono subarrendaba los bienes, lo hacía sin ánimo de lucro, ya que la renta a abonar por el subarrendatario era la misma que la que estaba obligado a entregar el locatario²⁹⁸.

Ambos hechos acreditan que el conductor tenía derecho a subarrendar los bienes, salvo pacto en contrario. La máxima expresión de este derecho queda patente en el territorio histórico de Gipuzkoa, donde no se fijaban cláusulas reguladoras del régimen jurídico del subarrendamiento y donde los arrendadores jamás manifestaban su disconformidad con este contrato una vez habían sido celebrado; al contrario: las únicas referencias a esta figura existentes en los documentos guipuzcoanos demuestran que, una vez el arrendatario subarrendaba los bienes, el locador no se oponía a ello.

En el mismo sentido, las normas jurídicas referenciadas en los contratos de arrendamiento y en los procesos judiciales analizados establecían la libertad para subarrendar, siempre y cuando no hubiera quedado expresamente prohibido en el contrato²⁹⁹.

3.5. Las garantías del cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes

3.5.1. La fianza

El arrendatario, en numerosas ocasiones, se comprometía al cumplimiento de sus obligaciones junto con uno o varios fiadores, que asumían los mismos deberes que el obligado principal³⁰⁰. En aquellos casos en los que el bien arrendado era de titularidad pública, siempre se ofrecía fianza, ya que en las condiciones bajo las que el

²⁹⁷ Ocurre en el 8,22% de los procesos judiciales que contienen referencias al subarrendamiento. Entre otros, *vid.* AHPAL JUS 19211 (1741, Araba/Álava); AHFB JCR 1869/015 (1771, Bizkaia).

²⁹⁸ En el mismo sentido se manifiesta KARRERA EGIALDE, M. M. *Los arrendamientos rústicos históricos... op. cit.*, p. 156.

²⁹⁹ AHPAL JUS 20353 (1756, Araba/Álava); AHFB JCR 1869/015 (Bizkaia, 1771).

³⁰⁰ Para el estudio de esta materia, tomamos como muestra los 324 documentos que permiten determinar la frecuencia con la que se presentaba la figura del fiador, dado que el resto de documentación carece de datos para determinarlo, por no incorporar el contrato de arrendamiento, por incorporarlo de forma incompleta o, cuando se trata de pleitos, por no sustanciarse en ellos cuestiones relativas a la existencia o inexistencia del fiador.

En el 31,42% de los casos existe un fiador que asumía las mismas obligaciones que el arrendatario.

arrendamiento era sacado a remate se dejaba constancia de la obligación de otorgarla, si bien el fiador propuesto por el locatario no siempre resultaba de la satisfacción del arrendador, por lo que, en tales casos, el mismo era rechazado y el colono debía proponer a un nuevo fiador que fuera “llano, lego y abonado”³⁰¹.

En cambio, los casos en los que el locador asume sus obligaciones junto con un fiador resultan sumamente excepcionales³⁰².

El auge de la figura del fiador tuvo lugar a lo largo de la primera mitad del siglo XVII y de la segunda mitad del XVIII³⁰³. Asimismo, constatamos que en Gipuzkoa se otorgaba fiador con mayor asiduidad que en Araba/Álava y Bizkaia, de tal modo que, en el territorio guipuzcoano, como regla general, el arrendatario garantizaba el cumplimiento de sus obligaciones con esta figura³⁰⁴.

El fiador era mayor de edad, actuaba en el contrato de arrendamiento en su propio nombre, salvo contadas excepciones³⁰⁵, y residía en el territorio histórico en el que radicaban los bienes arrendados. Normalmente, era una sola persona³⁰⁶, pero también resultaba frecuente que los fiadores fueran dos, sin que formaran matrimonio³⁰⁷. Menos habituales eran los casos en los que la figura del fiador estaba constituida por más de dos personas que no fueran familiares entre sí³⁰⁸. En algunos supuestos, estaba formada

³⁰¹ AGG-GAO CO LCI 2362 (1737, Gipuzkoa).

³⁰² AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa).

³⁰³ Centrándonos en los documentos analizables, hemos constatado la existencia del fiador en el 16,67% de los correspondientes a la segunda mitad del siglo XVI, en el 50% de los pertenecientes a la primera mitad del siglo XVII, en el 18,18% de los de la segunda mitad del siglo XVII, en el 23,47% de los correspondientes a la primera mitad del siglo XVIII, en el 41,28% de los que pertenecen a la segunda mitad del siglo XVIII, en el 35,62% de los relativos a la primera mitad del siglo XIX y en el 25% de los que corresponden a la segunda mitad del siglo XIX.

³⁰⁴ Atendiendo a los documentos analizables, hemos constatado la existencia del fiador en el 55,29% de los arrendamientos guipuzcoanos, en el 25,84% de los arrendamientos vizcaínos y en el 23,33% de los arrendamientos alaveses.

³⁰⁵ En AGG-GAO CO MCI 2696 (1730, Gipuzkoa), el fiador es menor de edad.

En AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa), los fiadores actúan representados por el arrendatario, en virtud del poder que otorgaron a su favor.

³⁰⁶ Así ocurre en el 63,81% de los casos. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AHPAL JUS 18993 (1743, Araba/Álava); AHFB JCR 1869/015 (1771, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 4177 (1789, Gipuzkoa); ATHA DH. 433-8 (1804, Araba/Álava); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

³⁰⁷ Así ocurre en el 18,1% de los casos. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 3407 (1751, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1688, f. 86 rº - 87 vº (1782, Araba/Álava); AHFB JCR 3395/010 (1783, Bizkaia); AHFB JTB 0561/001 (1824, Bizkaia); AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº (1831, Araba/Álava).

³⁰⁸ Sucede en el 6,67% de los casos.

Los fiadores son tres en los siguientes documentos: AGG-GAO CO LEJ 1415 (1712, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia).

Existen cuatro fiadores en: AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa); AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1288 (1779, Gipuzkoa).

En AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia), existen cinco fiadores.

Y en AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa) los fiadores son siete.

por uno o dos matrimonios, que, a su vez, podían estar acompañados de más personas, a las que podía unirles una relación de parentesco³⁰⁹. Algunos documentos incorporan varias escrituras de arrendamiento y el número de fiadores varía de una a otra. Asimismo, contamos con documentación en la que no se indica el número de personas que constituían la figura del fiador³¹⁰.

A la persona que actuaba como garante le unía una relación de confianza con el arrendatario³¹¹. En este sentido, resulta considerable el número de documentos en los que queda patente que eran familiares: hermanos, cuñados, padres e hijos o suegros y yernos³¹². Además, su lugar de residencia era el mismo que el del arrendatario, incluso en los excepcionales casos en los que dicho lugar estaba fuera del territorio histórico en el que radicaban los bienes³¹³. En ciertas ocasiones, actuaba como fiador quien había sido arrendatario en un contrato de arrendamiento previo otorgado sobre los mismos bienes³¹⁴, el rematante del abasto de carne del lugar en el que radicaban los bienes³¹⁵ o incluso quien causaba el remate del arrendamiento por petición de la persona que, posteriormente, se constituiría en arrendatario³¹⁶.

A veces, una persona actuaba de forma simultánea como arrendataria respecto a unos bienes y como fiadora en relación con otros, siendo el arrendador, en todos ellos, el mismo. En este sentido, destaca el caso de la señora Polonia de Zuazovizcar, quien, el 23 de mayo de 1823, celebró una escritura pública de arrendamiento en la que se

³⁰⁹ En AGG-GAO CO LEJ 1765 (1743, Gipuzkoa), los fiadores son un hombre, una mujer y un matrimonio.

En AHPAL JUS 18940 (1772, Araba/Álava), los fiadores son dos matrimonios y dos hombres, pertenecientes todos a la familia del arrendatario.

En los siguientes documentos, el fiador era un matrimonio: AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 3471 (1770, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa); ATHA F.E. Samaniego Caja 1 N° 25 (1805, Araba/Álava).

³¹⁰ AHFB JCR 3972/001 (1647, Bizkaia); AHFB JCR 1388/012 (1727, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 2362 (1737, Gipuzkoa); AHFB JCR 3674/005 (1805, Bizkaia).

³¹¹ En el mismo sentido se manifiesta KARRERA EGIALDE, M. M. *Los arrendamiento... op. cit.*, pp. 116-117.

³¹² Así ocurre en el 17,14% de los casos. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LEJ 1765 (1743, Gipuzkoa); AHPAL JUS 18940 (1772, Araba/Álava); AHFB JCR 0925/016 (1787, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8541, f. 665 rº - 666 vº (1825, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 15 (1849, Bizkaia).

³¹³ En AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia) y en AHFB JCR 0925/016 (1787, Bizkaia), los fiadores eran guipuzcoanos, como el arrendatario, y los bienes radicaban en Bizkaia.

En AHPAL PRO 8542, f. 482 rº - 485 rº (1826, Araba/Álava), los bienes estaban sitos en Araba/Álava, pero el arrendatario y su fiador eran guipuzcoanos.

En AHPG-GPAH 3/218, f. 69 rº - 70 vº (1651, Gipuzkoa), tanto el fiador como el arrendatario tenían nacionalidad francesa y los bienes estaban en Gipuzkoa.

³¹⁴ AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava); AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº (1831, Araba/Álava).

³¹⁵ AHPG-GPAH 3/218, f. 69 rº - 70 vº (1651, Gipuzkoa).

³¹⁶ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia).

constituyó como arrendataria de una casa y distintas heredades por un plazo de nueve años y, el mismo día, suscribió como fiadora una nueva escritura de arrendamiento celebrada por el mismo periodo de tiempo sobre otra casa con sus tierras, siendo el arrendador, en ambos documentos, la misma persona, en concreto, el escribano don Pedro Ramón de Atauri, lo cual denota que la confianza que depositaba el locador sobre el fiador también resultaba de vital importancia³¹⁷.

A pesar de que en el supuesto analizado la fiadora era una mujer, los fiadores solían ser varones, de forma que la mujer únicamente actuaba como fiadora, por sí misma, sin presencia de su marido, en casos excepcionales³¹⁸.

El garante se obligaba al cumplimiento de las obligaciones junto con el arrendatario, de forma solidaria³¹⁹, para lo cual se incorporaban al contrato cláusulas como la siguiente:

“Y el dicho Felipe de Mendizabal [arrendatario], enterado del tenor de esta escritura, dijo que la aceptaba y aceptó en todo y por todo. Y en su consecuencia, siendo el mismo Felipe como principal obligado y Juan de Eznaola (...) como su fiador, que hallándose también presente se constituyó por tal, sabiendo el riesgo a que se expone y haciendo caso ajeno suyo propio, los dos juntos, de mancomún, a voz de uno y de cada uno de por sí, y por el todo *in solidum*, renunciando como expresamente renunciaron las leyes de *duobus reis debendi* y la auténtica presente *hoc ita de fideiussoribus*, la epístola del divo Adriano y el beneficio de la división y excusión de bienes, con todas las demás leyes que son y hablan en razón de la mancomunidad e insolidación y fianza, como en ellas y en cada una de ellas se dice y se contiene, se obligaban y se obligaron”³²⁰.

En ciertos contratos no se incorporaban estas cláusulas, pero el fiador reconocía que hacía suya la deuda que el colono pudiera tener³²¹ o que no resultaría necesario proceder a la excusión de bienes ni realizar ningún otro tipo de diligencia para proceder contra el fiador en caso de incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones

³¹⁷ Al respecto, véanse los documentos AHPAL PRO 8542, f. 478 rº - 481 rº (1826, Araba/Álava) y AHPAL PRO 8542, f. 482 rº - 485 rº (1826, Araba/Álava).

³¹⁸ En AGG-GAO CO LEJ 1765 (1743, Gipuzkoa), la parte fiadora está compuesta por una mujer, un varón y dos matrimonios.

En AGG-GAO CO ECI 2658 (1739, Gipuzkoa) y en AHPAL PRO 8542, f. 482 rº - 485 rº (1826, Araba/Álava), sólo actúa como fiadora una mujer.

³¹⁹ En el 80,96% de los casos el fiador y el arrendatario se obligan de forma solidaria. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 2658 (1739, Gipuzkoa); AHFB JCR 1869/015 (1771, Bizkaia); AHPAL PRO 1355, f. 131 rº - 133 vº (1791, Araba/Álava); AHFB JCR 0769/116 (1801, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa); AHPAL PRO 13236, f. 717 rº - 718 vº (1848, Araba/Álava).

³²⁰ AGG-GAO CO MEJ 2299 (1761, Gipuzkoa).

³²¹ AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia).

asumidas³²². En el mismo sentido, en ciertas ocasiones, el arrendatario no otorgaba fianza en el propio contrato de arrendamiento, pero se obligaba a hacerlo en un momento posterior, indicando que se trataría de una “fianza insolitada”³²³.

Excepcionalmente, la responsabilidad del fiador quedaba limitada. Al respecto, se indicaba que si el conductor incumplía su obligación de pagar la renta acordada sólo se podría proceder contra el fiador por el importe adeudado, los daños generados y las costas causadas como si fuera el deudor principal si previa y judicialmente se le hubiera comunicado la existencia de la deuda³²⁴. También hay casos en los que la garantía realizada a través del fiador se limita la renta de un año³²⁵.

Más inusual resultaba que el fiador lo fuera *in subsidium*, de forma que si el arrendatario no llevara a cabo sus deberes el arrendador sólo podría proceder contra el garante si previamente se hubieran ejecutado los bienes del colono³²⁶.

Por otra parte, existen documentos en los que queda constancia de que el fiador estaba profesionalmente cualificado en relación con el arriendo que garantizaba, de forma que era “macero tirador de herrerías”³²⁷, “labrador de oficio”³²⁸ o molinero³²⁹.

3.5.2. La persona y bienes de las partes

El arrendatario y el arrendador aseguraban el cumplimiento de sus respectivas obligaciones ofreciendo diversas garantías personales y reales³³⁰. Para ello, se establecían cláusulas como la siguiente:

“Yo [arrendadora] (...), cumpliéndose puntualmente con lo referido de parte de dichos [arrendatarios], me obligo con mi persona y bienes, habidos y por haber (...) a la evicción, seguridad y saneamiento de este arriendo, y de no quitarles durante dichos nueve años de él para otra persona alguna dicha mitad de casería y respectivos pertenecidos, por más renta que me quieran dar (...). Y nos, los dichos [arrendatario y fiador], que presentes nos hallamos al otorgamiento de esta escritura, como tales principal y fiador, aceptamos en un todo su contenido y nos obligamos con nuestras personas y bienes, habidos y por haber,

³²² AHPAL PRO 8585, f. 62 rº - 64 vº (1818, Araba/Álava).

³²³ AGG-GAO CO ECI 3126 (1745); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 15 (1849, Bizkaia).

³²⁴ AHPAL PRO 1355, f. 200 rº - 203 vº (1792, Araba/Álava).

³²⁵ AHPAL PRO 8557, f. 1416 rº - 1418 rº (1841, Araba/Álava).

³²⁶ AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava).

³²⁷ AGG-GAO CO MCI 3407 (1751, Gipuzkoa).

³²⁸ FSS_A.M.A._URBINA, C. 32, N. 11 (1818, Araba/Álava). En este documento, se procede al arrendamiento de ciento una heredades.

³²⁹ AHPAL PRO 8555, f. 776 rº - 778 rº (1839, Araba/Álava). En este documento, se procede al arrendamiento de un molino.

³³⁰ Para el estudio de esta cuestión, tomamos como muestra los 324 documentos que permiten determinar la existencia o inexistencia de este tipo de garantía.

juntos de mancomún, a voz de uno, cada uno de por sí y por el todo *in solidum* (...) de dar y pagar, y que daremos y pagaremos, a la dicha [arrendadora] o a su legitima representación, si la hubiere, dichos treinta y cuatro ducados de vellón de renta en cada un año de los nueve referidos, sin mas dilación, so la dicha pena de ejecución y costas”³³¹.

3.5.2.1. La persona y bienes del arrendador

El locador garantizaba el cumplimiento de sus deberes con distintas garantías reales y personales³³², de modo que el otorgamiento de estas garantías constituía la regla general a lo largo de todos los periodos históricos analizados. No obstante, su punto álgido se produjo durante la primera mitad del siglo XVII³³³. Realizamos un análisis por territorios históricos, concluimos que, en todos ellos, era sumamente frecuente que el arrendador ofreciera garantías al cumplimiento de sus obligaciones³³⁴.

La más habitual consistía en su propia persona y sus propios bienes, generalmente “presentes y futuros”³³⁵, que podían estar acompañados de los derechos y acciones de los que fuera titular³³⁶ o de sus frutos y rentas³³⁷, de forma que, en el supuesto de que incumpliera las obligaciones asumidas, podría ser condenados con pena de cárcel y ejecución de sus bienes, que serían embargados y vendidos mediante remate. No obstante, también era muy usual que la persona del arrendador no formara parte de la garantía, de forma que estuviera constituida sólo por los bienes de los que era

³³¹ AHFB JCR 1869/015 (1771, Bizkaia).

³³² Así ocurre en el 55,86% de los casos.

³³³ Centrándonos en los documentos analizables, hemos constatado la existencia de estas garantías en el 66,67% de los correspondientes a la segunda mitad del siglo XVI, en el 75% de los pertenecientes a la primera mitad del siglo XVII, en el 52,17% de los de la segunda mitad del siglo XVII, en el 50,52% de los que corresponden a la primera mitad del siglo XVIII, en el 55,14% de los que pertenecen a la segunda mitad del siglo XVIII, en el 62,67% de los de la primera mitad del siglo XIX y en el 50% de los documentos correspondientes a la segunda mitad del siglo XIX.

³³⁴ Centrándonos en los documentos analizables, existe constancia de que el arrendador garantizara el cumplimiento de sus obligaciones en el 49,34% de los arrendamientos alaveses, en el 61,11% de los vizcaínos y en el 62,2% de los guipuzcoanos.

³³⁵ Así ocurre en el 51,93% de los casos en los que el arrendador otorga garantías. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1140 (1619, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 N° 37 (1643, Araba/Álava); AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); AHFB JCR 0871/034 (1713, Bizkaia); AHPAL PRO 724, f. 138 r° - 141 r° (1737, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 3514 (1772, Gipuzkoa); AHFB JCR 1515/004 (1804, Bizkaia); AHPAL PRO 8544, f. 389 r° - 390 v° (1828, Araba/Álava).

³³⁶ Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 59 N° 37 (1643, Araba/Álava); AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 3093 (1746, Gipuzkoa); AHFB JCR 0058/013 (1764, Bizkaia); ATHA F.E. Samaniego Caja 41 N° 28 (1786, Araba/Álava).

³³⁷ AHFB JCR 1036/021 (1708, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 1774 (1718, Gipuzkoa); AHFB JCR 0929/005 (1788, Bizkaia).

propietario y de los que fuera propietario en un futuro³³⁸, acompañados, en ocasiones, por sus derechos, rentas, acciones, instancias y frutos³³⁹.

A lo largo de los periodos comprendidos entre la primera mitad del siglo XVII y la segunda mitad del XVIII, la garantía ofrecida con mayor asiduidad por parte del arrendador estaba compuesta por su persona y por bienes; en cambio, a lo largo de la segunda mitad del siglo XVI y durante el siglo XIX, la garantía ofrecida con mayor frecuencia estaba formada por sus bienes, sin que ofreciera como garantía su persona. Asimismo, hemos constatado que en los territorios históricos de Bizkaia y Gipuzkoa utilizaba de manera mayoritaria la garantía consistente en su propia persona y bienes; sin embargo, en Araba/Álava, la garantía utilizada por el arrendador con mayor frecuencia era la de sus propios bienes, sin que su persona formara parte de dicha garantía.

En ciertas ocasiones, la garantía estaba constituída por bienes pertenecientes a una persona distinta del locador –generalmente, se trataba de su representante–, acompañados, en ciertos casos, de la persona del tercero garante y de la persona y los bienes del propio arrendador³⁴⁰.

Muy excepcionalmente, la garantía otorgada por el locador se hallaba constituida únicamente por su propia persona³⁴¹.

3.5.2.2. *La persona y bienes del arrendatario*

El locatario garantizaba el cumplimiento de sus obligaciones con garantías reales y personales de forma más habitual que el arrendador³⁴². El otorgamiento de estas garantías por parte del conductor constituía la regla general a lo largo de todos los periodos históricos analizados, si bien su punto álgido tuvo lugar durante la primera

³³⁸ Sucede en el 39,23% de los casos en los que el arrendador otorga garantías. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 26 rº - 26 vº (1567, Gipuzkoa); AHPG-GPAH 3/218, f. 42 vº- 43 rº (1651, Gipuzkoa); AHPAL PRO 141, f. 101 rº - 104 rº (1719, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2103 (1746, Gipuzkoa); AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8562, f. 281 rº - 282 vº (1844, Araba/Álava); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

³³⁹ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MEJ 2079 (1745, Gipuzkoa); AHFB JCR 0459/029 (1766, Bizkaia); ATHA DH. 433-7 (1784, Araba/Álava); AHFB JCR 0769/116 (1801, Bizkaia); AHPAL PRO 8585, f. 62 rº - 64 vº (1818, Araba/Álava).

³⁴⁰ Ocurre en el 6,64% de los casos en los que el locador otorga garantías. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AHPG-GPAH 3/1033, f. 58 rº - 59 vº (1618, Gipuzkoa); AHFB JCR 1332/048 (1670, Bizkaia); AHPAL JUS 22956 (1709, Araba/Álava); AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 4144 (1790, Gipuzkoa).

³⁴¹ AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia).

³⁴² El arrendatario lo hace en el 87,97% de los casos y el arrendador en el 55,86%.

mitad del siglo XVIII³⁴³. Asimismo, realizando un análisis por territorios históricos, concluimos que en todos ellos era sumamente frecuente que ofreciera garantías al cumplimiento de sus obligaciones³⁴⁴.

La garantía más frecuentemente otorgada por el arrendatario consistía en su propia persona y sus propios bienes, generalmente “presentes y futuros”³⁴⁵, que podían estar acompañados de los derechos y acciones de los que el arrendatario fuera titular³⁴⁶. Como regla general, si el colono ofrecía su persona y bienes como garantía, el fiador también ofrecía los suyos. De este modo, si incumplían las obligaciones asumidas, podrían ser condenados con pena de cárcel y ejecución de sus bienes, que serían embargados y vendidos mediante remate. También resultaba muy habitual que la persona del locatario no formara parte de la garantía, de forma que estuviera constituida sólo por los bienes de los que era propietario y de los que fuera titular en un futuro³⁴⁷, acompañados, en ocasiones, por derechos, acciones o rentas³⁴⁸. Cuando el arrendatario garantizaba las obligaciones asumidas con sus bienes, el fiador también ofrecía los suyos.

A lo largo de los periodos comprendidos entre la primera mitad del siglo XVII y la segunda mitad del XVIII, la garantía ofrecida con mayor asiduidad por parte del arrendatario estaba compuesta por su persona y sus bienes –y los del fiador, en el caso de que existiera–. Sin embargo, a lo largo de la segunda mitad del siglo XVI y durante

³⁴³ Centrándonos en los documentos analizables, hemos constatado la existencia de estas garantías en el 66,67% de los documentos correspondientes a la segunda mitad del siglo XVI, en el 87,5% de los pertenecientes a la primera mitad del siglo XVII, en el 86,96% de los de la segunda mitad del siglo XVII, en el 94,85% de los que pertenecen la primera mitad del siglo XVIII, en el 90,65% de los de la segunda mitad del siglo XVIII, en el 80% de los que corresponden a la primera mitad del siglo XIX y en el 62,5% de los documentos correspondientes a la segunda mitad del siglo XIX.

³⁴⁴ Centrándonos en los documentos analizables, existe constancia de que el arrendatario garantizara el cumplimiento de sus obligaciones en el 92,68% de los guipuzcoanos, en el 90,79% de los alaveses y en el 78,89% de los vizcaínos.

³⁴⁵ Sucede en el 73,68% de los casos en los que el colono otorga garantías. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa); AHPAL JUS 18175 (1668, Araba/Álava); AHPAL JUS 20480 (1716, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 2658 (1739, Gipuzkoa); AHFB JCR 0459/029 (1766, Bizkaia); AHFB JCR 1515/004 (1804, Bizkaia); AHPAL PRO 8544, f. 389 rº - 390 vº (1828, Araba/Álava).

³⁴⁶ Entre otros, *vid.* ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava); AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL PRO 145, f. 64 rº - 66 vº (1720, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa); AHFB JCR 0163/016 (1787, Bizkaia); AHFB JCR 0572/004 (1800, Bizkaia); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 16 (1805, Araba/Álava).

³⁴⁷ Así ocurre en el 20,7% de los casos en los que el arrendatario otorga garantías. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 27 rº - 27 vº (1567, Gipuzkoa); AHPG-GPAH 3/218, f. 42 vº- 43 rº (1651, Gipuzkoa); AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia); AHPAL PRO 1355, f. 134 rº - 136 vº (1791, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 4816 (1799, Gipuzkoa); AHFB JCR 0206/003 (1819, Bizkaia); AHPAL PRO 8562, f. 281 rº - 282 vº (1844, Araba/Álava).

³⁴⁸ Entre otros, *vid.* AHPAL PRO 8585, f. 62 rº - 64 vº (1818, Araba/Álava); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava).

el siglo XIX, la garantía ofrecida con mayor asiduidad estaba compuesta por sus bienes, sin que ofreciera como garantía su propia persona. Asimismo, constatamos que en los tres territorios históricos utilizaba de manera mayoritaria la garantía consistente en su propia persona y bienes y de su fiador –en el caso de que existiera–, si bien los arrendatarios alaveses tendían a emplear más la garantía de los bienes que los arrendatarios guipuzcoanos y vizcaínos.

En ciertos casos, la garantía otorgada por el locatario se hallaba constituida únicamente por su propia persona³⁴⁹.

3.5.3. La mención expresa a la hipoteca

La hipoteca era la carga real asumida por el arrendatario, por el fiador e incluso por el arrendador como garantía del cumplimiento de los deberes a los que se obligaban.

En Gipuzkoa, durante la segunda mitad del siglo XVII, en ciertos casos, el arrendador manifestaba expresamente que hipotecaba los bienes arrendados, a fin de garantizar el cumplimiento de su obligación de mantener al arrendatario en la pacífica posesión de los mismos durante toda la duración del contrato³⁵⁰.

El locatario y su fiador se referían explícitamente a la hipoteca en más casos que el arrendador, pero tampoco lo hacían con demasiada frecuencia, y eran los alaveses quienes empleaban estas cláusulas con mayor asiduidad. Como regla general, cuando el arrendatario indicaba que hacía uso de la hipoteca como garantía, añadía que garantizaba el cumplimiento de sus obligaciones con su persona y bienes, presentes y futuros. La hipoteca solía pesar sobre bienes raíces³⁵¹ pertenecientes al arrendatario³⁵² o

³⁴⁹ AGG-GAO CO MEJ 2079 (1745, Gipuzkoa).

³⁵⁰ AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa). En este segundo documento, además, presta como garantía su propia persona y bienes, presentes y futuros.

³⁵¹ Así ocurre en el 46,67% de los casos en los que el arrendatario manifiesta garantizar el cumplimiento de sus obligaciones a través de la hipoteca.

³⁵² En AHPAL PRO 51, f. 33 rº - 35 rº (1714, Araba/Álava), se hipotecan los frutos, para garantizar el pago de la renta.

En AHPAL PRO 141, f. 170 rº - 181 rº (1719, Araba/Álava), además de la hipoteca, se ofrece como garantía no sólo los bienes del arrendatario –que es un ente público–, sino también la persona y bienes de los representantes que actúan en su nombre.

En FSS_A.M.A._URBINA, C. 62, N. 14 (1730, Araba/Álava), el arrendatario-vendedor hipoteca dos heredades, a fin de garantizar las obligaciones asumidas como vendedor.

En AHFB JCR 3395/010 (1783, Bizkaia), la finalidad de la hipoteca es asegurar la situación de los fiadores.

En AHPAL PRO 1355, f. 200 rº - 203 vº (1792, Araba/Álava), se hipotecaban tres heredades y se establece que, en caso de incumplimiento de la escritura por parte del colono, el arrendador optará entre proceder en general contra los bienes de los que es propietario el locatario o contra las heredades hipotecadas; asimismo, se dispone que el arrendatario sólo podrá enajenar las heredades hipotecadas comunicándoselo previamente al arrendador.

a su fiador³⁵³. No obstante, en Araba/Álava, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el arrendatario –especialmente el pago de la renta–, era frecuente que el objeto de la hipoteca quedara constituido por los frutos que produjeran las tierras arrendadas³⁵⁴ o los bueyes de los que era propietario³⁵⁵.

3.5.4. El anticipo de la renta

En ciertas ocasiones, el arrendatario, además de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones con alguna de las garantías estudiadas, ofrecía una garantía adicional: pagar la renta de forma anticipada³⁵⁶.

En el escrito de demanda contenido en AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia), se manifiesta que todos los bienes de los “inquilinos”, incluso las mieses, están hipotecados tácita y expresamente en beneficio de los dueños.

³⁵³ En AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa), se hipoteca la casa-solar de la que es propietario el fiador, que se compromete a no venderla ni gravarla, salvo que lo haga con la carga de la fianza.

En AGG-GAO CO UEJ 1288 (1779, Gipuzkoa), los bienes hipotecados son dos caserías y una casa-torre, cada una de ellas con sus correspondientes tierras, manzanales, montes y demás pertenecidos y son propiedad de los fiadores.

³⁵⁴ AHPAL PRO 51, f. 33 rº - 35 rº (1714, Araba/Álava); AHPAL PRO 141, f. 156 rº - 161 rº (1719 Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719 Araba/Álava); ATHA F.E. Samaniego Caja 41 Nº 27 (1783 Araba/Álava); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826 Araba/Álava).

³⁵⁵ AHPAL JUS 22956 (1709 Araba/Álava); AHPAL PRO 219, f. 71 rº - 72 vº (1716 Araba/Álava); AHPAL JUS 19211 (1741 Araba/Álava).

³⁵⁶ El pago de la renta de forma anticipada queda establecido expresamente como garantía en los siguientes documentos: AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia); AHFB JCR 0572/004 (1800, Bizkaia); AHPAL PRO 8548, f. 891 rº - 892 rº (1832, Araba/Álava); AHPAL PRO 8560, f. 17 rº - 18 vº (1843, Araba/Álava).

4. LAS NORMAS REGULADORAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN ARABA/ÁLAVA, BIZKAIA Y GIPUZKOA (SIGLOS XVI-XIX) Y LAS PECULIARIDADES DE LOS PROCESOS JUDICIALES SUSTANCIADOS EN LA MATERIA

4.1. El contenido y orden de prelación de las normas reguladoras del arrendamiento rústico

El arrendamiento rústico se regía, en primer lugar, por las disposiciones libremente estipuladas por las partes en el contrato, de modo que la *lex contractus* era la norma suprema en materia arrendaticia. A este respecto, en los procesos judiciales sustanciados en la materia el arrendador realizaba manifestaciones como la siguiente:

“Y porque, en estos terminos, el impugnar lo literal del contrato es alterar contra principios su esencia, ley decisiva del caso”¹.

Por su parte, el locatario vertía afirmaciones como estas:

“Las miras y las malicias con que se procede en contrario son inocultables, pues, sin detenerse en faltar a la ley del contrato, pretende [el arrendador] por esta vía privar a nuestros lugares de la participación del producto del insinuado terreno”².

“(…) y de cualquiera suerte esta convención de las partes prevalece a otra disposición legal”³.

El contenido de la *lex contractus* variaba en cada caso concreto, dado que las partes contractuales disponían de plena libertad para regular sus relaciones y para incorporar al contrato las cláusulas que dieran la respuesta más adecuada a sus respectivas necesidades⁴.

La fuente jurídica que regía en segundo lugar era la normativa foral y, sólo en defecto de esta, resultaban de aplicación las normas de Derecho castellano. Al respecto, el Fuero Nuevo de Bizkaia⁵, en su Título XXXIII, Ley III, expresa:

“Con que las leyes de este Fuero de Vizcaya en la decisión de los pleitos de Vizcaya y Encartaciones siempre se prefieran a todas las otras leyes y pragmáticas del Reino y del Derecho común; y que todo lo que en contrario se sentenciare y determinare o se proveyere

¹ AHPAL JUS 15786 (1761, Araba/Álava).

² AHPAL JUS 20524 (1799, Araba/Álava).

³ AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia).

⁴ No obstante, las cláusulas más habituales han sido estudiadas en el capítulo “Las obligaciones asumidas por las partes y las garantías de su cumplimiento en Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa (siglos XVI-XIX)”.

⁵ Puede verse en SECCIÓN DE DERECHO CIVIL FORAL DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS VASCOS (recopilador). *Legislación Foral de Bizkaia... op. cit.*, pp. 217-390.

sea en sí ninguno y de ningún valor y efecto. Y que, aunque venga proveído y mandado de Su Alteza (...) sea obedecida y no cumplida, como cosa desaforada de la tierra”.

Las normas de los tres territorios históricos estaban dotadas de un espíritu humano, en el que yacía el anhelo de justicia y libertad, motivo por el cual tenían un gran arraigo el principio de autonomía de la voluntad y el principio de equidad, en virtud del cual las normas jurídicas se adaptaban a las circunstancias específicas, con lo que se evitaban situaciones de fraude o lesión. Existía una concepción solidaria de la propiedad, con lo que esta tenía una función social, se respetaba y consideraba ampliamente a la persona y los principios de buena fe y de concentración familiar y permanencia de la casa revestían especial importancia⁶.

En las escrituras y procesos judiciales relativos al contrato de arrendamiento, apenas se hacía referencia a las normas de Derecho castellano con la finalidad de establecer su aplicabilidad al caso, si bien era sumamente frecuente la enumeración de una serie de normas de Derecho romano y castellano para proceder a su renuncia. En cambio, las referencias a las fuentes forales eran muy habituales en los tres territorios históricos, independientemente del momento histórico en el que se otorgara el contrato⁷.

En la mayor parte de los documentos analizados existen alusiones a normas forales y/o de Derecho castellano⁸. En concreto, las referencias a distintas fuentes forales son abundantes, pero la mención de la normativa castellana resulta minoritaria, sobre todo si sólo tenemos en cuenta la normativa de carácter sustantivo y descartamos los

⁶ En cuanto a la vigencia tradicional de estos principios en el Derecho civil vasco véase GRUPO DE ESTUDIOS DE DERECHO CIVIL FORAL DEL ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DEL SEÑORÍO DE BIZKAIA. “Notas, reflexiones y propuestas al anteproyecto de ley civil vasca”. *Jado... op. cit.* p. 63.

Igualmente, puede verse LARRAZÁBAL BASÁÑEZ, S. “Algunas reflexiones sobre el Anteproyecto de Ley de Derecho Civil Foral Vasco, presentado por la Academia Vasca de Derecho en 2007”. *Boletín de la Academia Vasca de Derecho*, junio 2008, nº 15, p. 178.

En relación con la función social del derecho de propiedad véase AREITIO RODRIGO, R. *Derecho Natural. Lecciones elementales*. 2ª edición. Bilbao: Ed. Universidad de Deusto, 1998, pp. 120-121.

Por otra parte, según se expresa en la Propuesta de Ley Civil Vasca de 2012, estos son sus principios inspiradores. En concreto, el artículo 5 indica:

“1. La concepción vasca de la propiedad no es individualista sino solidaria. Prevalecen los intereses familiares y sociales y la dignidad de la persona sobre los intereses particulares.

2. Las leyes ampararán las diversas formas de propiedad comunal, familiar y social en la línea de la tradición histórica, acomodada a la realidad social del tiempo en que deban ser aplicadas”.

El artículo 6 enuncia:

“El respeto y la consideración de la persona inspiran la legislación vasca”.

La Propuesta de Ley Civil Vasca puede verse en ACADEMIA VASCA DE DERECHO E ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DEL SEÑORÍO DE BIZKAIA. *Propuesta de Ley Civil Vasca... op. cit.*, pp. 19-54

⁷ A este respecto puede verse TRUEBA Y DE LA QUINTANA, A. M. de. *Bosquejo de la organización social de Vizcaya... op. cit.*, p. 71.

⁸ En el 64,92% de la documentación analizada existe este tipo de referencias.

documentos en los que la normativa castellana citada se limita a la regulación de aspectos formales o procedimentales. Por el contrario, centrándonos en las referencias a la normativa foral sustantiva, se encuentra presente en la mayor parte de los documentos estudiados⁹. Limitando nuestro análisis a la documentación en las que existe algún tipo de referencia normativa (sea esta foral o castellana), la alusión a normas forales está presente en prácticamente todos ellos, mientras que las referencias a diversas normas de Derecho castellano resultan excepcionales¹⁰.

Realizando un análisis por territorios históricos, resulta evidente el predominio de la normativa foral sobre la castellana en todos ellos, si bien era en Araba/Álava era sustancialmente superior. Asimismo, los contratos y procesos judiciales vizcaínos son los que más habitualmente contenían referencias a ambas normativas¹¹.

Atendiendo a los distintos periodos históricos objeto de nuestro estudio, constatamos que es a lo largo de la primera mitad del siglo XIX cuando se presentan más referencias normativas, tanto forales como castellanas¹².

En este contexto, debemos dejar constancia de que las alusiones a la normativa foral figuran tanto en los procesos judiciales como en los contratos de arrendamiento; en

⁹ En el 59,42% de de la documentación analizada se refieren distintas fuentes forales y en el 17,54 % de la misma existen alusiones a fuentes castellanas. Atendiendo únicamente a las normas de carácter sustantivo, las forales están presentes en el 53,4% de los documentos estudiados y las castellanas en el 11,52% de los mismos.

¹⁰ Atendiendo a los documentos en los que se alude a algún tipo de norma, en el 91,53% de los mismos existen referencias a fuentes forales, de carácter sustantivo y formal, y en el 27,02% se refieren normas de Derecho castellano, sustantivas y formales. En el mismo sentido, la normativa sustantiva foral está presente en el 82,26% de los documentos en los que hay referencias a cualquier tipo de norma y la castellana sustantiva en el 17,74% de los mismos.

¹¹ Existen referencias a fuentes forales en el 71,58% de los arrendamientos vizcaínos; en el 62,72% de los alaveses y en el 44,91% de los guipuzcoanos. En cuanto a la normativa castellana, está presente en el 8,28% de los arrendamientos alaveses, en el 25,26% de los vizcaínos y en el 24,58% de los guipuzcoanos.

¹² A lo largo de la primera mitad del siglo XIX, la normativa foral está presente en el 71,59% de la documentación y la normativa castellana en 20,45% de la misma.

En concreto, contienen referencias a fuentes forales:

- El 16,67% de los documentos de la segunda mitad del siglo XVI.
- El 57,14% de los documentos de la primera mitad del siglo XVII.
- El 57,69% de los documentos de la segunda mitad del siglo XVII.
- El 52,63% de los documentos de la primera mitad del siglo XVIII.
- El 61,29% de los documentos de la segunda mitad del siglo XVIII.
- El 71,59% de los documentos de la primera mitad del siglo XIX.
- El 44,44% de los documentos de la segunda mitad del siglo XIX.

Asimismo, contienen referencias a fuentes castellanas:

- Ningún documento de la segunda mitad del siglo XVI.
- El 21,43% de los documentos de la primera mitad del siglo XVII.
- El 26,92% de los documentos de la segunda mitad del siglo XVII.
- El 13,16% de los documentos de la primera mitad del siglo XVIII.
- El 16,94% de los documentos de la segunda mitad del siglo XVIII.
- El 20,45% de los documentos de la primera mitad del siglo XIX.
- El 33,33% de los documentos de la segunda mitad del siglo XIX.

cambio, las referencias a la normativa castellana en los contratos resultan prácticamente inexistentes, de tal modo que conocemos su existencia a la luz de las declaraciones y escritos formulados por las partes en el seno de un proceso judicial, a fin de razonar jurídicamente sus pretensiones. Este hecho resulta significativo, pues tanto el arrendador como el arrendatario mostraban expresamente su conformidad con el contenido del contrato de arrendamiento y, por ende, de las disposiciones normativas contenidas en él, que, como hemos dicho, eran forales. En cambio, como regla general, no existía conformidad entre ambas partes en relación con la normativa castellana alegada, en la mayor parte de los casos, sólo por una de ellas.

En ocasiones, en el documento se indica expresamente la ley castellana alegada. Pero, además de los casos en los que no cabe duda de que la norma citada pertenecía al Derecho castellano, también hemos tenido en cuenta las referencias normativas que, siendo genéricas, no aluden al Derecho foral ni a otros Derechos bien conceptualizados y sistematizados que sirvieron de fuente de inspiración a muchos de los sistemas europeos, como, por ejemplo, el Derecho romano. Se trata de las alusiones a “Derecho”, “ley”, “disposición legal” y “leyes del Reino”.

La remisión a “Fuero y Derecho” la incluimos en las fuentes forales vizcaínas, dado que entendemos “Derecho” como categoría conceptual cuya supletoriedad queda establecida en el propio Fuero Nuevo¹³. Asimismo, como indica LALINDE ABADÍA, el término “Derecho”, históricamente depurado, es un vocablo romanista que únicamente puede ser aplicado al sistema represivo de la Europa latina acontecido tras la caída del Imperio Romano de Occidente. Entiende LALINDE que el sistema aragonés –con el que el Derecho propio de Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa guarda un gran parentesco¹⁴– se encuentra condicionado por el Derecho romano, de tal forma que, en el hipotético caso de que debiéramos efectuar una exposición universal del Derecho, el sistema aragonés quedaría insertado en el área romanista, siendo la razón por la que no podría quedar inserto en el área del *common law*, en el área hindú o en la musulmana, ni cabría realizar una categoría independiente con él¹⁵. Pero el Derecho no

¹³ En el mismo sentido se expresa ALONSO ROYANO, F. *El Régimen Foral de Bizkaia histórico y actual*. 2ª edición. Bilbao: Ed. Versión Editora, 2001, p. 90.

¹⁴ Así lo considera también CELAYA IBARRA, A. *Selección de Estudios Jurídicos. En especial sobre el País Vasco*. Bilbao: Ed. Universidad de Deusto, 1999, p. 301.

¹⁵ Al respecto, *vid.* LALINDE ABADÍA, J. “El Derecho común en los territorios ibéricos de la Corona de Aragón”. En AA.VV. *España y Europa, un pasado jurídico común. Actas del I Simposio Internacional del Instituto de Derecho Común*. Murcia: Ed. Publicaciones del Instituto de Derecho Común - Universidad de Murcia, 1986, p. 155.

es una categoría universal, de modo que caeríamos en un error si lo concibiéramos como un concepto histórico abstracto¹⁶.

Así, el Fuero se desarrolla en el marco del Derecho y nace entre ellos una relación dialéctica, puesto que el Derecho es un punto de referencia para el Fuero. Al efecto, sostiene:

“No puede haber Fuero si no hay Derecho, porque no hay excepción si no hay regla, y el Fuero conforma al Derecho, porque, como se dice vulgarmente, la excepción confirma la regla”¹⁷.

Y continúa así:

“Los Fueros de Aragón o la foralidad aragonesa forman parte del Derecho, como sistema represivo de la Humanidad, en el sentido de que se encuentra en su órbita, y no está en la de los otros sistemas. Sin embargo, hablar de «Derecho aragonés» representa una «contradictio in terminis» porque el Derecho se elabora fuera de Aragón y porque Aragón, como Valencia, Navarra o Vizcaya, y a diferencia de Castilla o Cataluña, no pretende crear Derecho, para lo que hubiera tenido que adoptar una dirección romanista, que no ha seguido, sino que, al contrario, ha resistido”¹⁸.

4.1.1. Análisis de las fuentes forales

La Costumbre es la última fuente del Derecho que se extingue. Así, en la España nuclear, una vez derrumbado el orden gótico, las primeras comunidades cristianas se rigieron mediante la Costumbre, pero fue pronto relegada ante el imperio de la Ley. Sin embargo, en otras regiones del Estado, tal relegación no tuvo lugar¹⁹.

Las diferencias respecto a la Ley son claras. Como indica LLEDÓ YAGÜE,

“En el lento proceso de creación de la Costumbre no aparecen los instantes de la promulgación y publicación a partir del cual adquiere vigencia la Ley. Existe, por el contrario, un proceso de decantación que en el fluir del tiempo va generando la norma por dar acogida a un sentir generalizado de la sociedad en la que se va a aplicar. Hay una vivencia social que va fraguando paulatinamente la norma. Vivencias plurales que convergen hacia la creación con la convicción común de que la solución así alumbrada es

¹⁶ Véase LALINDE ABADÍA, J. “Perfil histórico de la foralidad aragonesa”. En AA.VV. *Estudios de Derecho Aragonés*. Zaragoza: Ed. Edicions de l’Astral (Publicaciones del Rolde de Estudios Aragoneses), 1994, pp. 30-31.

¹⁷ LALINDE ABADÍA, J. “Perfil histórico de la foralidad aragonesa”. En AA.VV. *Estudios de Derecho Aragonés... op. cit.*, p. 31.

¹⁸ LALINDE ABADÍA, J. “Perfil histórico de la foralidad aragonesa”. En AA.VV. *Estudios de Derecho Aragonés... op. cit.*, p. 33.

¹⁹ Así lo indica LALINDE ABADÍA, refiriéndose a la España periférica. Véase LALINDE ABADÍA, J. “La creación del Derecho entre los españoles”. *Anuario de Historia del Derecho Español*, 1966, Tomo XXXVI, p. 356.

la que mejor responde a las necesidades familiares, económicas, sociales o mercantiles de sus destinatarios.

Aquí el deber ser no proviene de una norma imperativa llegada desde fuera. Por el contrario, es la vida misma de una región, comarca o localidad la que proporciona el efecto aplicable a un supuesto de hecho determinado en el ámbito de unas relaciones propias del Derecho privado por ser dicho efecto el que mejor se acomoda a las aspiraciones de los habitantes a los que comprende y en los que incide la aplicación”²⁰.

Contamos con un documento en el que se explican claramente los requisitos exigidos a la Costumbre para que lo sea²¹. En primer lugar, se indica que existen dos tipos: la Costumbre general (que es la aplicada “a una tierra o provincia”) y la Costumbre particular de un pueblo. Aunque ambas tenían fuerza de Ley, para que la Costumbre general prevaleciera sobre el Derecho civil castellano debía acreditarse su “fama pública” en los pueblos, es decir, su existencia durante más de diez años en un lugar concreto y el conocimiento o respeto por la mayor parte del pueblo en el que se pretendiera hacer valer. Por su parte, para que la Costumbre particular prevaleciera sobre el Derecho civil castellano, además, debía probarse la existencia de, al menos, dos resoluciones judiciales que la reconocieran. En caso de coexistencia, la Costumbre local prevalece sobre la general²².

A este respecto, debemos diferenciar la Costumbre del Uso, empleando para ello las palabras de LALINDE ABADÍA:

“La base fundamental del «normativismo» lo constituye la Costumbre, entendiendo como tal no la simple práctica más o menos repetida, que no es sino un «uso», sino el Uso al que la antigüedad consagra como norma de la comunidad y cuya validez jurídica descansa en último término en el reconocimiento de la comunidad, pues la antigüedad o repetición no es sino la exteriorización o manifestación externa de ese reconocimiento. Mientras la comunidad o parte de la misma «usa» una solución, no hay Costumbre, sino «Uso». Solamente cuando este «uso» es repetido de tal forma que demuestra el que la comunidad lo encuentra adecuado como norma para sí, es cuando deviene «Costumbre»”²³.

²⁰ LLEDÓ YAGÜE, F. “Capítulo IV: La norma jurídica”. En LLEDÓ YAGÜE, F., y ZORRILLA RUIZ, M. M. *Teoría general para un entendimiento razonable de los episodios del mundo del Derecho*. Madrid: Ed. Dykinson, 1998, pp. 216-217.

²¹ ARCV Varela (F), C 2787-1 (1669, Araba/Álava).

²² Al respecto, vid. OLIVER SOLA, M. C. *Recepción del Derecho Romano en el Derecho de Navarra*. Pamplona: Ed. Gobierno de Navarra, Departamento de Presidencia, Justicia e Interior, 2002, p. 93.

²³ LALINDE ABADÍA, J. “La creación del Derecho entre los españoles”. *Anuario de Historia del Derecho Español... op. cit.*, pp. 355-356.

De este modo, el Uso es el soporte fáctico de la Costumbre, pero, a diferencia de esta, carece de carácter coercitivo, puesto que no tiene fuerza jurídica *per se*²⁴.

El Código de las Partidas supo diferenciar claramente el Uso de la Costumbre. Así, en la Partida I²⁵, Título II, Ley 1, conceptuó el Uso del siguiente modo:

“Cosa que nace de aquellas cosas que el hombre dice y hace, y sigue continuadamente por gran tiempo, y sin embargo ninguno”.

Asimismo, en el Libro I, Título II, Ley 4 definió la Costumbre así:

“Costumbre es Derecho o Fuero que no es escrito; el cual han usado los hombres luengo tiempo ayudándose de él en las cosas y en las razones sobre que lo usaron”.

En palabras de CASTÁN TOBEÑAS,

“La Costumbre es la forma espontánea y popular de la creación del Derecho o, en otros términos, la norma nacida de los propios hechos de la vida jurídica (*rebus ipsis et factis*) y, especialmente, de los Usos uniformes. La Costumbre es, en suma, aquella norma jurídica por la que, sin los trámites y formalidades de la Ley, se manifiesta en una colectividad determinada la voluntad jurídica general a través de los hechos de la propia vida jurídica y, principalmente, de los Usos uniformes y duraderos”²⁶.

El Uso y la Costumbre son los inspiradores del fuero, es decir, todo fuero debe comenzar siendo un uso o una costumbre, si bien también es cierto que existen usos y costumbres que no desembocan en fueros, como ocurre, sobre todo, en los territorios históricos de Araba/Álava y Gipuzkoa²⁷. Por tanto, los fueros no son exenciones, privilegios ni concesiones otorgados voluntariamente por los reyes a los pueblos²⁸, como en ocasiones se adujo por parte de los adversarios de los mismos, sino que tienen su base y fundamentación en los usos y costumbres²⁹. A través del fuero, como

²⁴ Sobre este tema, puede verse OLIVER SOLA, M. C. *Recepción del Derecho Romano en el Derecho de Navarra...* op. cit., p. 91.

²⁵ La Partida I puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. II. Madrid: Ed. Imprenta de la Publicidad, a cargo de M. Rivadeneyra, 1847.

²⁶ CASTÁN TOBEÑAS, J. *Derecho civil español, común y foral*. Tomo I (Introducción y parte general), Vol. I (Ideas generales. Teoría de la norma jurídica). 2ª edición. Madrid: Ed. Reus, 2005, pp. 483-484.

²⁷ En el mismo sentido, vid. LALINDE ABADÍA, J. “Derecho y fuero”. En LACRUZ BERDEJO, J. L. (dir.) et. al. *Comentarios a la Compilación del Derecho civil de Aragón*. Vol. I. Zaragoza: Ed. Diputación General de Aragón, 1988, p. 67.

Igualmente, puede verse CELAYA IBARRA, A. *La actual coyuntura del Derecho Vasco*. Bilbao: Ed. Comisión de Bizkaia de la Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País, 1994, p. 10.

²⁸ Si bien es cierto que se empleó el término “fuero” para designar las cartas de población concedidas a una ciudad o villa, también se utilizó este vocablo para denominar las normas generales de un territorio. Vid. CELAYA IBARRA, A. *Curso de Derecho civil vasco*. Bilbao: Ed. Universidad de Deusto, 1998, p. 17.

²⁹ En esta línea se expresa ANGULO Y HORMAZA, J. M. de. *La abolición de los fueros e instituciones vascongadas*. Bilbao: Ed. Tipografía de José de Astuy, 1886, p. 100.

plasmación escrita de la Costumbre, se obtiene una mayor seguridad jurídica, toda vez que sus normas serían aplicadas sin necesidad de acreditar su vigencia³⁰. Al respecto, en el Fuero Viejo de Bizkaia se indicaba:

“Dijeron que, pues, el muy alto Príncipe, Rey y Señor don Juan, así como Señor de Vizcaya, había de venir a hacer juramento (...) para guardar, así a las villas como a la tierra llana de Vizcaya, y las Encartaciones y durangueses, todos sus privilegios y franquezas y libertades y fueros, usos y costumbre que las dichas villas y tierra llana han fueros y costumbre afuera de los privilegios que las dichas villas tienen por escrito. Y el dicho Señor Rey, asimismo Señor de Vizcaya, no les podía quitar, ni acrecentar ni de nuevo dar, sino estando en Vizcaya so el árbol de Guernica en junta general y con acuerdo de los dichos vizcaínos”³¹.

Asimismo, cada una de las leyes del Fuero Nuevo de Bizkaia³² comienza con las siguientes palabras:

“Dijeron que habían de fuero y establecían por ley”.

Las leyes y costumbres de los tres territorios históricos tenían un espíritu humano, en el que yacía el anhelo de justicia y libertad³³, lo cual hacía que las normas se adaptaran a las peculiaridades de cada caso concreto y que el principio de libertad civil tuviera un gran arraigo³⁴.

A pesar de que algunas de las fuentes forales referenciadas en la documentación analizada aludían a aspectos formales o procesales, la mayor parte de la normativa consuetudinaria (y legal, en el caso de Bizkaia, con el Fuero Nuevo) citada regulaba diversos aspectos sustanciales del contrato de arrendamiento, conformando, de este modo, un régimen jurídico propio de los territorios históricos de Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa, regulador de los elementos del contrato de arrendamiento y de las

También puede verse CELAYA IBARRA, A. *Selección de Estudios Jurídicos. En especial sobre el País Vasco...* op. cit., p. 274.

Asimismo, vid. GALÍNDEZ SUÁREZ, J. de. *El Derecho Vasco*. Buenos Aires: Ed. Editorial Vasca Ekin, 1947, pp. 59-60.

Finalmente, remitimos a MONASTERIO ASPIRI, I. *Los pactos sucesorios en el Derecho Vizcaíno*. Bilbao: Ed. Diputación Foral de Bizkaia - Universidad de Deusto, 1994, p. 211.

³⁰ Al respecto, puede verse GALICIA AIZPURUA, G. H. *Legítima y troncalidad. La sucesión forzosa en el Derecho de Bizkaia*. Madrid: Ed. Marcial Pons, 2002, pp. 108-109.

³¹ El Fuero Viejo del año 1452 puede verse en SECCIÓN DE DERECHO CIVIL FORAL DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS VASCOS (recopilador). *Legislación Foral de Bizkaia*. Bilbao: Ed. Diputación Foral de Bizkaia, 1991, pp. 105-215.

³² El Fuero Nuevo puede verse en SECCIÓN DE DERECHO CIVIL FORAL DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS VASCOS (recopilador). *Legislación Foral de Bizkaia...* op. cit., pp. 217-390.

³³ En el mismo sentido, véase CELAYA IBARRA, A. *Tradición y modernidad. De los Fueros a los Estatutos...* op. cit., p. 7.

³⁴ Al respecto, vid. CELAYA IBARRA, A. *Selección de Estudios Jurídicos. En especial sobre el País Vasco...* op. cit., p. 275.

obligaciones de las partes. En este sentido, la Costumbre era tan minuciosa que establecía incluso las cláusulas y condiciones que debían contener los contratos de arrendamiento³⁵, motivo por el cual resultaba muy importante que las partes conocieran la normativa consuetudinaria reguladora del contrato que estaban dispuestos otorgar; por ello, en ocasiones, el escribano ante el que se otorgaba la escritura pública de arrendamiento procedía a la lectura de una escritura de arrendamiento anterior, con el objetivo de constatar que el locatario y los fiadores conocían el contenido de la Costumbre que regulaba aspectos que les atañían. En este contexto, el escribano ante el que se otorgó una escritura de arrendamiento de la herrería de Fagollaga, sita en Oiartzun (Gipuzkoa), dejó patente que conocían el Estilo y la Costumbre de dicha herrería, conforme a la cual el arrendatario debería reparar, a su costa, las quiebras menores. En concreto, se indica:

“Y de este Estilo y Costumbre los dichos [arrendatarios] y sus fiadores quedan enterados, por habérseles leído por el presente escribano una escritura de arrendamiento otorgada por su testimonio de la sobredicha herrería de Fagollaga a los veintisiete de septiembre del año pasado de mil seiscientos y sesenta y siete”³⁶.

4.1.1.1. Las características personales del arrendatario y su derecho de preferencia

En ciertos casos, se exigía que el arrendatario, para serlo, reuniera una serie de características personales. A los efectos de dejar constancia escrita de algunos de estos requisitos, el Ayuntamiento de la Universidad de Aia (Gipuzkoa) dictó un Decreto, en virtud del cual prohibía arrendar bienes a familias que estuvieran constituidas exclusivamente por mujeres³⁷.

Por otra parte, en Bizkaia existían diversas Costumbres particulares que determinaban la preferencia del arrendatario para continuar siéndolo una vez su contrato llegara a término. En este sentido, la Costumbre de Abando, consignada en diversas reales cartas ejecutorias, fijaba un derecho de tanteo a tal efecto³⁸.

En este contexto, en Araba/Álava, los vecinos de un lugar tenían preferencia sobre quienes no lo eran para constituirse en arrendatarios, siempre que estuvieran dispuestos a abonar la renta ofrecida por estos³⁹. Así ocurría con las heredades sitas en Caicedo-

³⁵ AHFB JCR 1767/014 (1709, Bizkaia); AHFB JCR 0459/029 (1766, Bizkaia); AHPAL JUS 27631 (1798, Araba/Álava).

³⁶ AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa).

³⁷ AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

³⁸ AHFB JCR 0208/020 (1765, Bizkaia).

³⁹ ARCV Varela (F), C 2787-1 (1669, Araba/Álava).

Sopeña, que, según Uso y Costumbre de Erriberagoitia/Ribera Alta, no podían ser arrendadas a personas foráneas si había vecinos que quisieran constituirse en colonos. De este modo, tanto la Costumbre de esta comarca como la propia Costumbre de Caicedo-Sopeña –también denominada “ley municipal”– establecían que los vecinos del lugar tenían un privilegio de prelación y un derecho de retracto para constituirse en arrendatarios e incluso en compradores de las heredades sitas en dicho lugar⁴⁰.

4.1.1.2. *El remate del arrendamiento*

La Costumbre general de Araba/Álava establecía que el arrendamiento de los bienes de titularidad pública debía ser sacado a remate⁴¹. Esta misma obligación venía fijada por la Práctica de los pueblos de Gipuzkoa y, en concreto, por la Práctica de la Villa de Tolosa⁴².

En el territorio histórico de Gipuzkoa, existían normas escritas, como el Decreto de la Universidad de Aia de 26 de mayo de 1738, en el que se acordó que los representantes del ente público procedieran al arrendamiento de la casería de Aierola⁴³. En el mismo sentido, atendiendo a la Costumbre, se dictó el Decreto del Ayuntamiento de Errenteria de 7 de julio de 1746, en el que los Capitulares, los Regidores y los vecinos acordaron sacar a remate el arrendamiento de la casería de Izturizaga, si bien, antes de hacerlo, los vecinos debían ser “llamados a consulta”, pues así lo preveía la Ordenanza Municipal de la Villa⁴⁴.

La Costumbre general de Araba/Álava establecía las condiciones a observar en los arriendos realizados mediante remate⁴⁵ y la de Gipuzkoa contenía disposiciones concretas reguladoras del remate del arrendamiento de las herrerías de titularidad pública⁴⁶ y algunas Costumbres particulares, como la de Andoain, regulaban el remate del arrendamiento de los molinos de los que era propietario el Concejo⁴⁷.

Igualmente, la Costumbre de Bizkaia regulaba el modo en el que debía realizarse la almoneda⁴⁸, lo cual también venía dispuesto por la correspondiente a Gipuzkoa⁴⁹, que

⁴⁰ AHPAL JUS 18175 (1668, Araba/Álava); ARCV Varela (F), C 2787-1 (1669, Araba/Álava).

⁴¹ AHPAL JUS 18940 (1772, Araba/Álava).

⁴² AGG-GAO CO MCI 4467 (1785, Gipuzkoa).

⁴³ AGG-GAO CO MEJ 2079 (1745, Gipuzkoa).

⁴⁴ AGG-GAO CO ECI 3185 (1746, Gipuzkoa).

⁴⁵ AHPAL JUS 18940 (1772, Araba/Álava).

⁴⁶ AGG-GAO CO MCI 1296 (1622, Gipuzkoa).

⁴⁷ AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa).

⁴⁸ AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia).

⁴⁹ AGG-GAO CO MCI 1296 (1622, Gipuzkoa).

incluso determinaba el lugar en el que se celebraría⁵⁰ y cómo el escribano debería explicar las condiciones del remate⁵¹.

4.1.1.3. La entrega y restitución de los bienes arrendados

La Costumbre general de Araba/Álava establecía que el arrendador debía entregar los bienes en buen estado y que, para la comprobación de este aspecto, se efectuaría un reconocimiento pericial de los mismos⁵². La Costumbre de Gipuzkoa también fijaba las herramientas y piezas que el locador debía entregar al arrendatario con las herrerías y molinos arrendados⁵³.

Cuando se arrendaban molinos y herrerías o ferrerías, la Costumbre general de Gipuzkoa indicaba que deberían estar “corrientes y molientes” o “corrientes y labrantes”⁵⁴, obligación esta que también venía establecida por la Costumbre particular del Valle de Oiartzun⁵⁵. Si el arrendador no entregaba las ferrerías “corrientes y labrantes”, generaría un lucro cesante al conductor, derivado de la imposibilidad de trabajar en ellas. En Araba/Álava, el importe del lucro cesante podía ser calculado atendiendo a lo dispuesto por la Costumbre, dado que esta indicaba la ganancia que el colono debería obtener por cada quintal de hierro que labrara⁵⁶.

La forma en la que el arrendatario debía restituir los bienes al finalizar el contrato venía regulada por la Costumbre general de Bizkaia y de Gipuzkoa⁵⁷ y por algunas Costumbres particulares, como la de Zamudio⁵⁸. En ocasiones, sobre todo en el territorio histórico de Araba/Álava, se indicaba que debía dejarlos bien tratados y las tierras labradas y cultivadas adecuadamente, de conformidad con lo establecido por la propia Costumbre general⁵⁹ o de acuerdo con lo fijado por las Costumbres particulares

⁵⁰ AGG-GAO CO MEJ 2105 (1746, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

⁵¹ AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa).

⁵² AHPAL JUS 18940 (1772, Araba/Álava).

⁵³ AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa).

⁵⁴ AGG-GAO CO MCI 1296 (1622, Gipuzkoa).

⁵⁵ AGG-GAO CO MCI 3352 (1751, Gipuzkoa).

⁵⁶ En AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Araba/Álava), el arrendatario manifestaba que el arrendador no le entregó la ferrería arrendada “corriente y labrante”, lo cual le impidió trabajar en ella durante trece semanas. En consecuencia, no obtuvo la ganancia fijada por la Costumbre, consistente en 1 quintal de hierro por cada 10 que hubiera podido labrar.

⁵⁷ AGG-GAO CO ECI 2212 (1728, Gipuzkoa); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

⁵⁸ AHFB JCR 3656/003 (1777, Bizkaia).

⁵⁹ ATHA F.E. Bustamante Caja 12 N° 48 (1715, Araba/Álava); AHPAL PRO 270, f. 232 r° - 235 v° (1721, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 36 (1764, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 8540, f. 528 r° - 531 v° (1824, Araba/Álava); AHPAL PRO 8541, f. 665 r° - 666 v° (1825, Araba/Álava); AHPAL PRO 8541, f. 723 r° - 726 r° (1825, Araba/Álava); AHPAL PRO

que resultaran de aplicación, entre las que destacan las de Antezana de Álava⁶⁰, Otazu⁶¹, Adana⁶², Ozaeta (Barrundia)⁶³, Leciñana de la Oca⁶⁴, Argómaniz⁶⁵ y Murua⁶⁶. En otros casos, en este mismo territorio, además se indicaba que, para la comprobación del cumplimiento de estos extremos, se realizaría un reconocimiento pericial, de acuerdo con lo dispuesto por la normativa consuetudinaria de carácter general⁶⁷. Asimismo, el reconocimiento pericial venía regulado por distintas Costumbres particulares, como las de Otazu⁶⁸, Subijana-Morillas⁶⁹, Montebite⁷⁰, Leorza⁷¹, Erenchun⁷², Larrea

8556, f. 601 rº - 602 vº (1840, Araba/Álava); AHPAL PRO 8560, f. 17 rº - 18 vº (1843, Araba/Álava); AHPAL PRO 8560, f. 316 rº - 317 rº (1843, Araba/Álava).

⁶⁰ FSS_A.AS._ASTEGUIETA, C. 3, N. 7 (1771, Araba/Álava).

⁶¹ FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 2 (1729, Araba/Álava).

⁶² AHPAL PRO 145, f. 145 rº - 146 rº, línea 20 (1720, Araba/Álava).

⁶³ AHPAL PRO 265, f. 117 rº - 117 vº (1706, Araba/Álava).

⁶⁴ FSS_A.M.A._URBINA, C. 62, N. 10 (1716, Araba/Álava).

⁶⁵ AHPAL PRO 1, f. 519 rº - 520 rº (1724, Araba/Álava).

⁶⁶ AHPAL JUS 18993 (1743, Araba/Álava).

⁶⁷ AHPAL PRO 30, f. 115 rº - 118 vº (1703, Araba/Álava); FSS_A.M.A._ANEXA, C. 271, N. 13 (1706, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 1 (1707, Araba/Álava); AHPAL JUS 22956 (1709, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 62 Nº 66 (1710, Araba/Álava); ATHA F.E. Verástegui Caja 26 Nº 6.4 (1728, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 63, N. 13 (1733, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 42 (1739, Araba/Álava); AHPAL JUS 19211 (1741, Araba/Álava); AHPAL PRO 663, f. 418 rº - 419 vº (1741, Araba/Álava); ATHA F.E. Verástegui Caja 26 Nº 6.7 (1743, Araba/Álava); AHPAL PRO 652, f. 81 rº - 86 rº (1749, Araba/Álava); AHPAL JUS 19299 (1750, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 24 (1772, Araba/Álava); ATHA DH. 433-6 (1773, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 30, N. 46 (1773, Araba/Álava); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 30, N. 52 (1775, Araba/Álava); AHPAL PRO 1303, f. 1259 rº - 1260 vº (1776, Araba/Álava); AHPAL PRO 1303, f. 672 rº - 673 rº (1776, Araba/Álava); AHPAL PRO 1747, f. 198 rº - 199 vº (1781, Araba/Álava); AHPAL PRO 1688, f. 86 rº - 87 vº (1782, Araba/Álava); ATHA DH. 433-7 (1784, Araba/Álava); AHPAL PRO 1722, f. 165 rº - 167 rº (1788, Araba/Álava); AHPAL PRO 1723, f. 167 rº - 168 rº (1790, Araba/Álava); ATHA F.E. Verástegui Caja 25 Nº 31.1 (1798, Araba/Álava); ATHA F.E. Verástegui Caja 25 Nº 28.2 (1799, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 56 Nº 51 (1801, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 34 (1802, Araba/Álava); ATHA DH. 433-8 (1804, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 16 (1805, Araba/Álava); AHPAL PRO 9281, f. 157 rº - 158 vº (1811, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava); M. Asparrena Caja 76, N. 16 (1813, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 31, N. 59 (1814, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 30 (1818, Araba/Álava); AHPAL PRO 8585, f. 25 rº - 26 vº (1818, Araba/Álava); AHPAL PRO 8585, f. 62 rº - 64 vº (1818, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 32, N. 11 (1818, Araba/Álava); AHPAL PRO 8536, f. 75 rº - 79 vº (1818, Araba/Álava); AHPAL PRO 8539, f. 147 rº - 148 rº (1822, Araba/Álava); AHPAL PRO 8541, f. 29 rº - 32 rº (1825, Araba/Álava); AHPAL PRO 8541, f. 532 rº - 533 rº (1825, Araba/Álava); AHPAL PRO 8542, f. 158 rº - 160 rº (1826, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 7 (1826, Araba/Álava). AHPAL PRO 8542, f. 478 rº - 481 rº (1826, Araba/Álava); AHPAL PRO 8542, f. 482 rº - 485 rº (1826, Araba/Álava); AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº (1831, Araba/Álava); AHPAL JUS 18778 (1828, Araba/Álava); AHPAL PRO 8558, f. 199 rº - 200 rº (1842, Araba/Álava); AHPAL PRO 8558, f. 170 rº - 173 rº (1842, Araba/Álava); AHPAL PRO 8558, f. 238 rº - 239 rº (1842, Araba/Álava); AHPAL PRO 8562, f. 281 rº - 282 vº (1844, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 58 (1865, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

⁶⁸ AHPAL PRO 145, f. 64 rº - 66 vº (1720, Araba/Álava).

⁶⁹ FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 24 (1772, Araba/Álava).

⁷⁰ FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 24 (1772, Araba/Álava).

⁷¹ AHPAL PRO 1355, f. 131 rº - 133 vº (1791, Araba/Álava).

⁷² AHPAL PRO 1355, f. 200 rº - 203 vº (1792, Araba/Álava).

(Barrundia)⁷³, Asteguieta⁷⁴, Guereña⁷⁵, Aberásturi⁷⁶, Andollu⁷⁷, Mendoza⁷⁸ y Hueto Arriba-Oto Goien⁷⁹.

En los arrendamientos guipuzcoanos también existían referencias a la Costumbre general que establecía el deber de realizar el reconocimiento y tasación pericial de los bienes arrendados, tanto al inicio del contrato como a su finalización⁸⁰.

Por otra parte, en el territorio alavés, según Costumbre general⁸¹ y Uso de labranza⁸², al finalizar un contrato de arrendamiento, el arrendatario debía dejar las tierras en barbecho. Durante el siglo XVII, la Costumbre de la Provincia de Araba/Álava⁸³ e incluso la Costumbre particular de Salvatierra/Agurain⁸⁴ determinaban que el locatario debería dejar las tierras “a tres hojas”, esto es, un tercio en mestal, otro en rastrojál y el último en barbecho. Sin embargo, posteriormente, el Estilo de la Provincia de Araba/Álava establecía que debería dejar en barbecho la mitad de las tierras⁸⁵.

Asimismo, en Gipuzkoa, el Estilo del País regulaba el modo en el que el arrendatario saliente debía entregar los bienes al arrendatario entrante y establecía que, entre ellos, se incluirían los forrajes del maíz⁸⁶.

En Bizkaia, las fechas en las que se produciría el desocupo de los bienes también venía regulado por el Estilo del País, de tal modo que las heredades en las que hubiera cosecha de trigo deberían ser desocupadas en agosto, a fin de poder sembrar nabo, las que estuvieran sembradas de maíz se desocuparían octubre, para poder sembrar trigo, y las casas se dejarían libres el día de Todos los Santos (1 de noviembre)⁸⁷. En el mismo sentido, en Gipuzkoa, la Costumbre particular de Andoain establecía la obligación del

⁷³ AHPAL PRO 265, f. 116 rº - 116 vº (1706, Araba/Álava).

⁷⁴ FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 1 (1746, Araba/Álava).

⁷⁵ FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 36 (1764, Araba/Álava).

⁷⁶ FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 6 (1771, Araba/Álava).

⁷⁷ FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 2 (1775, Araba/Álava).

⁷⁸ AHPAL PRO 1747, f. 198 rº - 199 vº (1781, Araba/Álava).

⁷⁹ FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava).

⁸⁰ AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa).

⁸¹ AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava).

⁸² AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

⁸³ ATHA F.E. Bustamante Caja 66 Nº 33 (1656, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava).

⁸⁴ ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava).

⁸⁵ AHPAL JUS 24847 (1705, Araba/Álava).

⁸⁶ AGG-GAO CO LCI 5003 (1826, Gipuzkoa).

⁸⁷ AHFB JTB 0629/008 (1762, Bizkaia).

arrendatario de desocupar uno de los dos agujeros para raguas existentes en las herrerías arrendadas, así como una de las carboneras, en junio del último año contractual⁸⁸.

Según Costumbre general de Araba/Álava y Bizkaia, el locatario tenía derecho a los frutos y semillas pendientes, aquellos que quedaran sembrados a la fecha de finalización del contrato, así como al pago de los gastos generados por la siembra⁸⁹, si bien existen casos en los que renunciaba a este derecho tras reconocer expresamente su existencia conforme a la Costumbre⁹⁰. Igualmente, según Costumbre de Bizkaia, el arrendatario ostentaba un derecho de retención sobre los bienes hasta que se beneficiara de la cosecha del último año contractual⁹¹.

4.1.1.4. El amparo en la pacífica posesión de los bienes

El arrendador debía amparar al arrendatario en la pacífica posesión de los bienes arrendados. A este respecto, la Costumbre general de Gipuzkoa regulaba el deber del propietario de los bienes de amparar al usufructuario de los mismos en su pacífica posesión. En concreto, establecía que los propietarios de unas casas vecinales tenían una serie de derechos sobre unos prados de los que era propietario el Lugar de Belauntza –cuyo arrendamiento fue sacado a remate por el ente público–, para rozarlos, llevar su ganado a pastar en ellos, transitar y aprovecharse de sus helechos y que no podrían ser despojados de ellos⁹². Asimismo, la Universidad, Concejo y vecinos de Bidania, atendiendo a lo dispuesto por la Costumbre, destinaron a las casas sitas en su territorio una porción de terreno, para que sus propietarios utilizaran el árgoma y broza que naciese para beneficiar las heredades⁹³.

Centrándonos en el territorio histórico de Araba/Álava, contamos con una escritura de transacción en la que se procedía al arrendamiento del terreno Ullibarrialdea y en la que actuaba como arrendador el Lugar de Aberásturi y como arrendatario el Lugar de Ullibarri de los Olleros/Uribarri Nagusia. Se indica que el Ayuntamiento de Vitoria, durante la Guerra de la Independencia, vendió el mencionado terreno, del que era propietario el Lugar de Aberásturi. En consecuencia, este Lugar interpuso demanda ante el Diputado General contra los compradores y consiguió que se le reintegrara en la propiedad del terreno. A continuación, el vecindario de Ullibarri de los Olleros/Uribarri

⁸⁸ AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa).

⁸⁹ AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

⁹⁰ AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia).

⁹¹ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 1 (1842, Bizkaia).

⁹² AGG-GAO CO LCI 1933 (1724, Gipuzkoa).

Nagusia interpuso demanda ante el Juzgado Ordinario de Vitoria-Gasteiz, solicitando se le amparara en el derecho de apacentar su ganado en el susodicho terreno. Tan pronto como el Lugar de Aberásturi tuvo conocimiento de esta demanda, procedió al otorgamiento de la escritura sobre la que estamos tratando, en la que procedió a arrendar el terreno al Lugar de Ullibarri de los Olleros/Uribarri Nagusia y se consensuó que, cuando finalizara el plazo de duración acordado, continuaría ostentando el derecho al aprovechamiento de pastos de conformidad con la Costumbre observada con anterioridad a la Guerra de la Independencia⁹⁴.

Sin embargo, el locatario podía verse privado de las tierras arrendadas antes de que finalizara su contrato de arrendamiento, a fin de garantizar el derecho del arrendatario entrante a sembrar en ellas antes de la fecha de inicio de su contrato.

A este respecto, en el territorio histórico de Gipuzkoa, la Costumbre establecía que el arrendatario saliente debería permitir al entrante la realización de las labores acostumbradas durante la última anualidad contractual⁹⁵.

En Bizkaia, en las escrituras de arrendamiento otorgadas a favor de un locatario saliente y del que sería el nuevo arrendatario se indicaba que la Costumbre particular de Murueta determinaba que el primero, durante su último año contractual, debía permitir al segundo la siembra nabo en las heredades arrendadas, en el momento oportuno. No obstante, esta obligación tenía ciertas limitaciones, que quedaron reconocidas por el Teniente General Interino de Bizkaia en la resolución dictada el 19 de agosto de 1783, en la cual indicaba que, conforme al Uso de los Labradores, en las tierras arrendadas debían coexistir las plantaciones de maíz pertenecientes al arrendatario saliente y las de nabo correspondientes al entrante, con lo que estimaba las alegaciones del saliente, que consideraba que la Costumbre recogida en las escrituras antes mencionadas y la Práctica judicial determinaban que el arrendatario saliente podía sembrar maíz “para verde” en parte de las heredades –a fin de que pudiera aprovecharse de las hierbas de las heredades–, dejando otras heredades libres para que el entrante sembrara nabo⁹⁶. De este modo, los colonos tenían derecho a ocupar los bienes arrendados con anterioridad a la fecha de inicio de su contrato, a fin de poder realizar las labores preparatorias para el cultivo, independientemente de si los bienes se hallaban ocupados por otro locatario cuyo contrato aún estaba en vigor o si la posesión de los mismos la ostentaba el propio

⁹³ AGG-GAO CO MCI 3271 (1748, Gipuzkoa).

⁹⁴ AHPAL PRO 8542, f. 253 rº - 255 vº (1826, Araba/Álava).

⁹⁵ AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa).

⁹⁶ AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia).

arrendador. En relación con este último aspecto, contamos con un proceso judicial en el que el arrendatario manifestaba que, según Costumbre, el arrendador debía permitirle la ocupación de los bienes con anterioridad a la fecha de inicio del contrato, a fin de poder realizar las mencionadas labores⁹⁷.

En ciertos casos, el arrendatario debía entregar la posesión de parte de los bienes arrendados al locador, durante la vigencia del contrato. A tal efecto, en algunos contratos vizcaínos se establecía que cuando se recogiera el trigo y el maíz debería entregarle la lonja arrendada para que el arrendador pudiera realizar el reparto de los frutos decimales y primicias, según Costumbre general⁹⁸.

4.1.1.5. La duración del contrato de arrendamiento y el preaviso

Durante la segunda mitad del siglo XVIII, los plazos de duración acordados por las partes con mayor frecuencia eran de nueve y seis años. En algunas escrituras de arrendamiento alavesas, se indicaba expresamente que esa era la Práctica del País⁹⁹.

Por otra parte, la Costumbre de Elgoibar (Gipuzkoa) establecía que la duración del contrato de arrendamiento debía estar compuesta por años completos, de tal forma que si la fecha de inicio era Todos los Santos, la fecha de finalización no podía ser San Juan, sino también Todos los Santos¹⁰⁰.

El momento y la forma en los que el arrendador debía realizar el preaviso venían establecidos por distintas costumbres, entre las que destacan la Costumbre general de vizcaína y guipuzcoana¹⁰¹, distintas Costumbres particulares de lugares sitos en Bizkaia, como la correspondiente a Bermeo¹⁰² y a Erandio¹⁰³, y en Gipuzkoa, entre las que destaca la Costumbre del Valle de Oiartzun¹⁰⁴. El momento y la forma en los que el colono debía realizar el preaviso eran regulados por la Costumbre general de Araba/Álava y de Gipuzkoa¹⁰⁵ y por determinadas Costumbres particulares alaveses, como la de Salvatierra/Aguarain¹⁰⁶.

⁹⁷ AHFB JCR 1515/004 (1804, Bizkaia).

⁹⁸ AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia).

⁹⁹ AHPAL JUS 23457 (1792, Araba/Álava).

¹⁰⁰ AGG-GAO CO ECI 3605 (1757, Gipuzkoa).

¹⁰¹ AGG-GAO CO ECI 3402 (1751, Gipuzkoa); AHFB JTB 0959/010 (1833, Bizkaia); AHFB JCR 2451/005 (1844, Bizkaia).

¹⁰² AHFB JCR 0572/004 (1800, Bizkaia).

¹⁰³ AHFB JCR 0883/034 (1734, Bizkaia).

¹⁰⁴ AGG-GAO CO ECI 3402 (1751, Gipuzkoa).

¹⁰⁵ AHPAL PRO 30, f. 115 rº - 118 vº (1703, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 51 (1712, Araba/Álava). AGG-GAO CO MCI 4816 (1799, Gipuzkoa).

¹⁰⁶ ATHA F.E. Bustamante Caja 12 Nº 48 (1715, Araba/Álava).

En este sentido, las mayores referencias consuetudinarias disponían que el locador debía realizar el preaviso antes de San Juan (24 de junio), a fin de que el locatario dispusiera del tiempo necesario para encontrar otros bienes en los que habitar y no perder su trabajo de siembra y cultivo. Así venía establecido inconcusamente por la Costumbre general de Bizkaia y de Gipuzkoa¹⁰⁷ y por las Costumbres particulares de algunos lugares de dichos territorios, como las de Mundaka¹⁰⁸, Azpeitia¹⁰⁹, Gudugarreta (Beasain) y su comarca (Goierri)¹¹⁰. Pero, en ciertos casos, las partes no estaban de acuerdo en el contenido de la Costumbre reguladora del preaviso, motivo por el cual se sustanciaban pleitos que permitían confirmar que el preaviso debía ser efectuado antes de San Juan.

Centrándonos en los pleitos relativos a arrendamientos guipuzcoanos, era sobradamente conocido que, de conformidad con la Costumbre de Gipuzkoa, el arrendador debía realizar el preaviso con una anticipación suficiente, para no perjudicar al arrendatario¹¹¹. En este sentido, destacaremos un proceso civil en el que el conductor manifestaba que la Costumbre de Andoain establecía que el arrendador debía realizar el preaviso antes del día de San Juan y que, de lo contrario, el contrato se entendería renovado tácitamente. Por su parte, el locador manifestaba que la Costumbre de Andoain y del resto de Gipuzkoa establecía que el preaviso debía realizarse dos meses antes de la finalización del contrato, pero el Corregidor de Gipuzkoa estimó las pretensiones del arrendatario¹¹². En otro pleito, el colono expresaba que, según Costumbre, el arrendador debía realizar el preaviso en San Juan y que, de lo contrario, el contrato continuaría vigente hasta San Martín (11 de noviembre) del año siguiente¹¹³. En un tercer proceso, la administradora de los bienes arrendados indicaba que la Costumbre de Oñati establecía que el preaviso debía realizarse el 25 de marzo del último año contractual para que el desocupo se produjera en noviembre, a pesar de que la Costumbre de los demás pueblos de Gipuzkoa indicara que el preaviso debería realizarse en San Juan del penúltimo año contractual¹¹⁴.

Por lo que se refiere a los arrendamientos vizcaínos, las Costumbres de los lugares en los que radicaban las caserías y tierras arrendadas también disponían que el

¹⁰⁷ AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa); AHFB JTB 0529/ 007 (1747, Bizkaia).

¹⁰⁸ AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia).

¹⁰⁹ AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa).

¹¹⁰ AGG-GAO CO MCI 2419 (1696, Gipuzkoa).

¹¹¹ AGG-GAO CO ECI 1971 (1710, Gipuzkoa).

¹¹² AGG-GAO CO MCI 2386 (1694, Gipuzkoa).

¹¹³ AGG-GAO CO LCI 3054 (1759, Gipuzkoa).

arrendador debía preavisar al arrendatario antes de San Juan. Así, contamos con un pleito en el que el locador manifestaba que la Costumbre de Begoña (Bizkaia) indicaba que, para que el arrendatario debiera desocupar los bienes el día de Todos los Santos, el preaviso debería ser realizado antes de San Juan¹¹⁵. En otro proceso, el locatario, como demandante, alegaba que la Costumbre de Arratzu y de la merindad de Busturia establecía que el preaviso debía ser realizado antes de San Juan y que, de lo contrario, se produciría la tácita reconducción del contrato, especialmente cuando había sido otorgado sobre tierras blancas de pan llevar. Por su parte, el demandado reconoció la existencia de la citada Costumbre, pero consideraba que sólo resultaba aplicable a los arrendamientos de tierras en las que se sembraba nabo, trigo y demás frutos cuya recogida debía realizarse antes del día de Todos los Santos (1 de noviembre), para evitar la producción de daños al arrendatario, motivo por el cual, atendiendo a que en las heredades arrendadas no se recogían estos frutos, sino maíz, consideraba que no procedía la aplicación de esta Costumbre. El Teniente General Interino de Bizkaia, en su resolución, desestimó las pretensiones del demandante y ordenó su desahucio, pues entendía que la interpretación adecuada era la realizada por el demandado¹¹⁶. En otro pleito, el arrendador y los testigos por él propuestos argumentaban que, conforme a la Costumbre observada en las anteiglesias y pueblos del Señorío de Bizkaia, los desocupos debían producirse el día de Todos los Santos, siempre y cuando el preaviso se hubiera dado en San Juan. Este argumento fue ratificado por el Alcalde y Juez Ordinario de Larrabetzu¹¹⁷. En un cuarto proceso civil queda nuevamente patente que según la Costumbre general de Bizkaia y la Costumbre de Deusto, bastaba con preavisar en San Juan para que el desahucio se diera en Todos los Santos¹¹⁸. Asimismo, en ciertos casos, el arrendatario consideraba que la Costumbre indicaba que el arrendador le debía preavisar con seis meses de antelación al desocupo de las caserías arrendadas, pero estas pretensiones eran judicialmente desestimadas¹¹⁹.

Igualmente, en Bizkaia, lo más habitual era que el locatario considerara que, según Costumbre general, el desocupo de los molinos y ferrerías debía ir precedido de un preaviso realizado con un año de antelación¹²⁰. Así, en ciertos casos, las partes pactaban

¹¹⁴ AGG-GAO CO ECI 5758 (1830, Gipuzkoa).

¹¹⁵ AHFB JCR 3970/004 (1826, Bizkaia).

¹¹⁶ AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia).

¹¹⁷ AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

¹¹⁸ AHFB JCR 2451/005 (1844, Bizkaia).

¹¹⁹ AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia).

¹²⁰ AHFB JCR 0796/034 (1745, Bizkaia); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

expresamente en la escritura de arrendamiento que, según Costumbre, el preaviso relativo al arrendamiento de ferrerías debía efectuarse con un año de antelación a la finalización del contrato, pero que, por lo que se refería a las heredades, debería realizarse antes del día de la Anunciación del Señor (25 de marzo)¹²¹.

En cambio, en el territorio histórico de Araba/Álava, según se expresa en uno de los pleitos analizados relativo al desocupo de unas heredades, la Segunda Junta General de la Provincia de Araba/Álava de 25 de noviembre de 1780 y la Práctica de los Tribunales de Araba/Álava establecieron que el arrendador debía preavisar al locatario a principios de la última anualidad contractual y que, de lo contrario, el contrato continuaría vigente durante el año siguiente¹²².

4.1.1.6. El cuidado de los bienes

Conforme a la Costumbre de Gipuzkoa, el arrendatario debía cuidar los bienes arrendados¹²³, lo cual constituía una de las obligaciones que le resultaban inherentes por el mero hecho de serlo. Pero el deber de cuidado asumido por el locatario incorporaba obligaciones concretas de diversa índole, que se materializaban en acciones que debía llevar a cabo, las cuales también venían reguladas por distintas fuentes forales.

En este contexto, la Costumbre general de este territorio establecía que el conductor debía regir y gobernar los bienes de forma diligente, haciendo todo lo posible para evitar que se vieran dañados¹²⁴.

La Costumbre general de cada uno de los tres territorios históricos determinaba los trabajos que debería realizar el arrendatario en las tierras arrendadas, de tal modo que debería proceder al abono de las heredades¹²⁵ y viñas¹²⁶.

Por lo que respecta al deber de podar, venía regulado tanto por la Costumbre general de Bizkaia¹²⁷ y por distintas Costumbres particulares vizcaínas, como la de Abando¹²⁸.

Asimismo, la obligación de realizar cavas en las tierras sembradías y frutales venía regulada tanto por la Costumbre general de Gipuzkoa¹²⁹ y de Bizkaia¹³⁰ como por

¹²¹ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 28 (1793, Bizkaia).

¹²² AHPAL JUS 23457 (1792, Araba/Álava).

¹²³ AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa).

¹²⁴ AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa).

¹²⁵ AGG-GAO CO ECI 3106 (1745, Gipuzkoa); AHFB JCR 0216/008 (1816, Bizkaia); ATHA F.E. Varona Caja 63 N° 10.3 (1841, Araba/Álava).

¹²⁶ AHPAL JUS 14571 (1788, Araba/Álava).

¹²⁷ AHFB JCR 0216/008 (1816, Bizkaia).

¹²⁸ AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia).

distintas costumbres particulares correspondientes a lugares de estos territorios, como la de Andoain¹³¹, Orendain¹³², Usurbil¹³³, Abando¹³⁴ y Begoña¹³⁵. Asimismo, el modo de beneficiar los bienes arrendados venía regulado por Costumbres vizcaínas, entre las que destacan las de Larrabetzu¹³⁶ y Zamudio¹³⁷.

4.1.1.7. La labranza y cultivo de las tierras

Otra de las principales obligaciones del arrendatario consistía en labrar y cultivar las tierras arrendadas, pero no del modo que unilateralmente decidiera, sino de acuerdo con lo establecido por la Costumbre general de cada uno de los territorios históricos¹³⁸. Igualmente, el colono se sometía a las disposiciones consuetudinarias de un lugar concreto, como la Costumbre del Valle de Oiartzun¹³⁹, Andoain¹⁴⁰, Usurbil¹⁴¹, Antezana de Foronda¹⁴², Urduliz¹⁴³ o Laukariz¹⁴⁴.

La Costumbre general de Bizkaia regulaba también en qué consistirían las labores preparatorias para el cultivo que debería desarrollar el arrendatario con anterioridad al inicio del contrato¹⁴⁵.

Por otra parte, algunas Costumbres particulares alavesas destacaban por la precisión de sus disposiciones. En este sentido, la Costumbre de Labastida determinaba que el locatario debería indemnizar los daños causados como consecuencia del incumplimiento de su deber de realizar las labores de cultivo necesarias en el importe que fueran tasados pericialmente¹⁴⁶ y regulaba el momento en el que el arrendatario debía labrar las

¹²⁹ AGG-GAO CO LCI 3254 (1763, Gipuzkoa).

¹³⁰ AHFB JCR 3452/015 (1694, Bizkaia).

¹³¹ AGG-GAO CO ECI 2442 (1736, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa).

¹³² AGG-GAO CO MCI 3320 (1749, Gipuzkoa).

¹³³ AGG-GAO CO LCI 3054 (1759, Gipuzkoa).

¹³⁴ AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia).

¹³⁵ AHFB JCR 3452/015 (1694, Bizkaia).

¹³⁶ AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

¹³⁷ AHFB JCR 0925/033 (1786, Bizkaia).

¹³⁸ AGG-GAO CO MCI 1566 (1641, Gipuzkoa); AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); AHFB JCR 0871/034 (1713, Bizkaia); AHFB JCR 1728/001 (1742, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 3106 (1745, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 3254 (1763, Gipuzkoa); ATHA F.E. Samaniego Caja 41 N° 27 (1783, Araba/Álava); AHFB JCR 0420/066 (1799, Bizkaia); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); ATHA F.E. Varona Caja 63 N° 10.3 (1841, Araba/Álava).

¹³⁹ AGG-GAO CO ECI 3402 (1751, Gipuzkoa).

¹⁴⁰ AGG-GAO CO ECI 2442 (1736, Gipuzkoa).

¹⁴¹ AGG-GAO CO LCI 3054 (1759, Gipuzkoa).

¹⁴² FSS_A.AS._ASTEGUIETA, C. 3, N. 7 (1771, Araba/Álava).

¹⁴³ AHFB JCR 1767/014 (1709, Bizkaia).

¹⁴⁴ AHFB JCR 1728/001 (1742, Bizkaia).

¹⁴⁵ AHFB JCR 1515/004 (1804, Bizkaia).

¹⁴⁶ AHPAL JUS 20480 (1716, Araba/Álava).

viñas¹⁴⁷. En relación con este tipo de tierras, la Costumbre general de Araba/Álava fijaba las labores a realizar en relación con el cultivo y administración de las viñas¹⁴⁸ y determinaba el momento en el que el locatario debería esparcir las vides¹⁴⁹.

4.1.1.8. La renta

El momento de pago de la renta estaba muy regulado por distintas normas consuetudinarias, de tal forma que en los arrendamientos guipuzcoanos se indicaba que la renta en especie debía ser entregada en las fechas establecidas por la Costumbre general¹⁵⁰, la cual, entre otras cosas, regulaba el momento en el que el locatario debía entregar al arrendador los capones que formaban parte de la renta¹⁵¹. Asimismo, la Costumbre particular de Urnieta establecía que el arrendatario no estaría obligado a abonar el importe de la renta hasta el momento del vencimiento del plazo estipulado para hacerlo¹⁵². Igualmente, según afirma el locatario en el seno de un proceso judicial, cuando las partes celebraban, además de un contrato de arrendamiento, un contrato de abasto de txakoli, la Costumbre general de Bizkaia establecía que la fecha de pago de la renta no coincidiría necesariamente con el vencimiento del año contractual, sino con el momento en el que el txakoli fuera vendido¹⁵³.

Por otra parte, la Costumbre general vizcaína y la alavesa regulaban incluso el importe concreto de la renta en especie¹⁵⁴. En Gipuzkoa, resulta destacable la Costumbre de Urnieta, según la cual los arrendatarios de las casas y heredades sitas en dicho lugar sólo deberían entregar al arrendador la mitad de las cosechas obtenidas anualmente, salvo cuando las partes hubieran acordado una renta adicional, que solía consistir en la entrega de capones y cerdos, si bien nada impedía que las partes pactaran el pago de una renta dineraria¹⁵⁵.

Cuando los bienes arrendados eran las herrerías pertenecientes a las Villas de Berastegi y Elduain, la Costumbre de Gipuzkoa disponía que el arrendatario pagaría un

¹⁴⁷ AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava).

¹⁴⁸ AHPAL JUS 19653 (1766, Araba/Álava); AHPAL JUS 19146 (1767, Araba/Álava); AHPAL JUS 14571 (1788, Araba/Álava).

¹⁴⁹ AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava).

¹⁵⁰ AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa).

¹⁵¹ AGG-GAO CO ECI 3130 (1745, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2070 (1747, Gipuzkoa).

¹⁵² AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa).

¹⁵³ AHFB JCR 0925/016 (1787, Bizkaia).

¹⁵⁴ AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL JUS 28397 (1750, Araba/Álava).

¹⁵⁵ AGG-GAO CO MCI 4072 (1774, Gipuzkoa). Téngase en cuenta que si el arrendatario únicamente debiera entregar al arrendador la mitad de las cosechas anuales nos hallaríamos claramente ante un contrato de aparcería, a pesar de que en el documento analizado sea denominado “arrendamiento”.

tercio de la renta cada cuatro meses¹⁵⁶ y establecía que cada una de las Villas arrendadoras tendría derecho al cobro de la mitad de dicha renta¹⁵⁷.

Algunos conductores vizcaínos consideraban que si realizaban mejoras tales como el cerramiento de las heredades arrendadas, la Costumbre general les ampararía en su derecho de disfrutarlas durante seis o siete años, sin tener que pagar la renta estipulada¹⁵⁸.

Una de las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones asumidas por el arrendatario en relación con el pago de la renta consistía en el deber de abonar los salarios de la cobranza establecidos por Costumbre, para lo cual renunciaban a las disposiciones de Derecho castellano que los prohibían¹⁵⁹.

En Gipuzkoa, la obligación del arrendador consistente en realizar un descuento en la renta proporcional al tiempo durante el que las piedras del molino arrendado no pudieran estar en funcionamiento venía establecida por la Costumbre de Elgoibar¹⁶⁰ y por la Costumbre de Zizurkil¹⁶¹.

En Araba/Álava, según la Costumbre de Labastida, el hecho de que el locador enajenara alguno de los bienes arrendados, de tal forma que el arrendatario se viera privado de su uso, no le exoneraba de su deber de cumplir el plazo de duración establecido, es decir, no era causa de finalización del contrato, siempre y cuando efectuara en la renta la rebaja que se estimara pericialmente¹⁶².

En un proceso judicial, el arrendatario manifestaba que el Decreto de Juntas Generales de Bizkaia de 8 de agosto de 1794 establecía que los propietarios de bienes raíces debían pagar una contribución destinada a gastos bélicos, consistente en el 6% del importe de las rentas que obtuvieran, y que, a fin de evitar que este tributo terminara recayendo sobre el arrendatario, el arrendador no podría pretender un aumento de la renta y ni de las obligaciones asumidas por el locatario durante la vigencia del contrato¹⁶³.

¹⁵⁶ AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

¹⁵⁷ AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

¹⁵⁸ AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia).

¹⁵⁹ AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia).

¹⁶⁰ AGG-GAO CO ECI 3605 (1757, Gipuzkoa).

¹⁶¹ AGG-GAO CO ECI 3883 (1766, Gipuzkoa).

¹⁶² AHPAL JUS 25904 (1824, Araba/Álava).

¹⁶³ AHFB JCR 0420/066 (1799, Bizkaia).

4.1.1.9. Las obras necesarias y mejoras

Cuando se establecía que el arrendamiento lo sería “a peora y mejora”, la Costumbre general de Bizkaia determinaba que todas las obras y reparos necesarios corresponderían a los locatarios¹⁶⁴. Además, la Costumbre particular de Zamudio indicaba que el arriendo de las ferrerías y molinos lo sería siempre “a peora y mejora”¹⁶⁵.

Por otra parte, la obligación del arrendatario de ejecutar, a su cuenta y cargo, las obras civiles venía establecida por la Costumbre vizcaína¹⁶⁶ y por la Costumbre de la herrería de Fagollaga, sita en Oiartzun (Gipuzkoa), la cual indicaba que el locatario debía reparar, a su costa, las quiebras menores y el arrendador los miembros principales, aspecto este último que también venía recogido por la Costumbre de las herrerías del Valle de Urumea (Gipuzkoa)¹⁶⁷. Asimismo, cuando la Villa de Erreterria (Gipuzkoa) actuaba como arrendadora de la ferrería de la que era propietaria, la Costumbre indicaba que el arrendatario debería colocar en ella los barquines y toberas, también a su costa¹⁶⁸.

Atendiendo a las obligaciones concretas correspondientes al arrendatario, la Costumbre de Bizkaia determinaba que debería cercar con matos los montes arrendados¹⁶⁹ y establecía la forma en la que debía cuidar y beneficiar las heredades para que fueran en aumento y no en disminución, estercolándolas en los momentos oportunos¹⁷⁰. Por su parte, la Costumbre de Gipuzkoa indicaba que el locatario debería trabajar en todas las obras que se realizaran en las casas arrendadas¹⁷¹. En Araba/Álava, la Costumbre general establecía el modo en el que el colono debería reparar las heredades arrendadas¹⁷² y un Acuerdo de la Provincia indicaba que debería plantar, anualmente, cuatro árboles¹⁷³.

No obstante, el colono podía recuperar el importe destinado a obras y mejoras, dado que la Costumbre de Bizkaia indicaba que el arrendatario entrante debería abonárselo¹⁷⁴. En este sentido, la Costumbre general guipuzcoana establecía que el arrendatario

¹⁶⁴ AHFB JCR 0163/016 (1787, Bizkaia).

¹⁶⁵ AHFB JCR 3656/003 (1777, Bizkaia).

¹⁶⁶ AHFB JCR 2230/003 (1712, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia).

¹⁶⁷ AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa).

¹⁶⁸ AGG-GAO CO UEJ 1288 (1779, Gipuzkoa).

¹⁶⁹ AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia).

¹⁷⁰ AHFB JCR 0883/034 (1734, Bizkaia).

¹⁷¹ AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa).

¹⁷² ATHA F.E. Samaniego Caja 41 N° 27 (1783, Araba/Álava).

¹⁷³ AHPAL PRO 8542, f. 478 rº - 481 rº (1826, Araba/Álava); AHPAL PRO 8542, f. 482 rº - 485 rº (1826, Araba/Álava).

¹⁷⁴ AHFB JCR 0163/016 (1787, Bizkaia).

entrante debería pagar al saliente el importe de las mejoras relativas a haber beneficiado con cal las heredades, deduciendo el importe aplicable a los años en los que el saliente hubiera gozado de tales mejoras¹⁷⁵.

4.1.1.10. La entrega de la adehala

La Costumbre de Bizkaia y de Gipuzkoa establecía los alimentos que el arrendatario debería entregar al arrendador anualmente como adehala¹⁷⁶.

Las fechas de entrega se hallaban también tasadas por la Costumbre general de Bizkaia, que determinaba que era en Navidad cuando resultaba más habitual que los arrendatarios cumplieran con su deber de entregar la adehala¹⁷⁷, pero, aunque los capones y gallinas se entregaban en esa fecha¹⁷⁸, los pollos se entregaban en mayo¹⁷⁹ y las manzanas, huevos, nueces y castallas en San Andrés (30 de noviembre)¹⁸⁰.

La Costumbre general de Gipuzkoa determinaba que el arrendatario debería entregar al arrendador unos toros destinados a la celebración de determinadas festividades¹⁸¹, pero, cuando el ente público se constituía en arrendador, la Costumbre indicaba que sería él quien debería entregar al colono dos toros para correr en las fiestas de Santiago (25 de julio)¹⁸².

4.1.1.11. El estiércol

Cuando el arrendatario abonaba las heredades arrendadas con una gran cantidad de estiércol y, atendiendo al plazo de duración del contrato, únicamente podría disfrutar del beneficio que ello le reportaría durante un año, la Costumbre de Bizkaia obligaba al arrendador a satisfacerle el importe correspondiente a la mitad del fiemo utilizado¹⁸³.

Sin embargo, las partes, en ocasiones, acordaban que el locatario entregaría al arrendador una determinada cantidad de fiemo en el momento de la restitución de los bienes. A este respecto, contamos con un proceso judicial en el que el locador manifestaba que este deber debía ser cumplido por todo arrendatario,

¹⁷⁵ AGG-GAO CO MEJ 2105 (1746, Gipuzkoa).

¹⁷⁶ AGG-GAO CO MCI 1917 (1661, Gipuzkoa); AHFB JCR 0947/013 (1818, Bizkaia).

¹⁷⁷ AHFB JCR 0572/004 (1800, Bizkaia); AHFB JCR 3467/002 (1818, Bizkaia).

¹⁷⁸ AHFB JCR 0405/018 (1755, Bizkaia); AHFB JTB 0629/008 (1762, Bizkaia).

¹⁷⁹ AHFB JCR 0405/018 (1755, Bizkaia).

¹⁸⁰ AHFB JTB 0959/010 (1833, Bizkaia).

¹⁸¹ En AGG-GAO CO UEJ 1288 (1779, Gipuzkoa) se indica que, según Costumbre, el arrendatario entregaría cuatro toros “de los que corran en Pamplona” para la corrida de Santa María Magdalena (22 de julio), que era la patrona de Errenteria, Villa arrendadora.

¹⁸² AGG-GAO CO LEJ 1415 (1712, Gipuzkoa).

¹⁸³ AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia).

independientemente de que se hubiera establecido o no en el contrato, a fin de que el arrendatario entrante tuviera a su disposición ese estiércol cuando tomara posesión de los bienes, atendiendo a que así lo indicaba la Costumbre observada entre los labradores guipuzcoanos, extremo este que fue confirmado por el Delegado del Corregidor de Gipuzkoa en la resolución que puso fin al proceso, con lo que tuvo en cuenta la declaración testifical en la que se indicaba que en otras repúblicas existía la costumbre de que el arrendatario saliente se pudiera llevar el fiemo al desocupar los bienes arrendados, pero que en la Universidad de Aia (lugar en el que radicaban los bienes litigiosos) no regía dicha norma¹⁸⁴.

4.1.1.12. Los molinos y ferrerías

En los arrendamientos de molinos y ferrerías, resultaba importante conocer la normativa reguladora de las presas, cuyas dimensiones venían reguladas por el Fuero Nuevo de Bizkaia¹⁸⁵, en su Título XXV, Leyes V y VI. Asimismo, la Costumbre de Bizkaia establecía las señales para nivelar el agua de las presas¹⁸⁶.

Por otra parte, la Concordia de la Villa de Areatza (Bizkaia) establecía el régimen aplicable a las ferrerías¹⁸⁷.

En Gipuzkoa, la Costumbre de las herrerías sitas en Urrestilla (Azpeitia) determinaba que el arrendador debía entregar al arrendatario el hierro tocho, es decir, el forjado en barras, para que lo achicara¹⁸⁸.

En algunos periodos históricos, en el territorio histórico de Gipuzkoa, el precio que debían cobrar los molineros por cada fanega de trigo molida venía determinado por distintas Costumbres particulares. En este sentido, el Decreto de la Provincia de Gipuzkoa, aprobado por las Juntas Generales de Elgoibar, estableció que el precio máximo que podrían cobrar sería de 4 libras por cada fanega de trigo y 5 libras por cada fanega de maíz, mijo y demás ciberas, tal y como venía determinado por la Costumbre de Azpeitia y de otros lugares de Gipuzkoa¹⁸⁹. En cambio, la Costumbre de Legorreta fijaba el precio de cada fanega de trigo en 6 libras¹⁹⁰.

¹⁸⁴ AGG-GAO CO MCI 4394 (1786, Gipuzkoa).

¹⁸⁵ FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia).

¹⁸⁶ FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia).

¹⁸⁷ AHFB JCR 0459/029 (1766, Bizkaia).

¹⁸⁸ AGG-GAO CO MCI 1917 (1661, Gipuzkoa).

¹⁸⁹ AGG-GAO CO MCI 1512 (1635, Gipuzkoa).

¹⁹⁰ AGG-GAO CO MCI 1512 (1635, Gipuzkoa).

Asimismo, contamos con un pleito en el que se discute si la Costumbre establecía que los vecinos de Andoain (Gipuzkoa) tenían la obligación de moler el trigo en el molino del que era propietaria la Villa o si, por el contrario, determinaba que estos vecinos podían molerlas en el molino que libremente eligieran¹⁹¹. Este proceso carece de resolución sobre el fondo del asunto, pero contamos con una escritura pública otorgada unos años antes en la que se indica que, de acuerdo con la Costumbre de Andoain, los vecinos tenían la obligación de moler sus ciberas en los molinos concejiles¹⁹².

4.1.1.13. Las cargas reales y tributos

La Costumbre de Gipuzkoa indicaba que el locatario debía pagar los aniversarios¹⁹³, o hacer que estos fueran celebrados¹⁹⁴, y abonar, cada cuatro meses, un tercio del importe correspondiente a las festaburnías, derechos de visita y derechos de guardamontes¹⁹⁵.

En el mismo sentido, la Costumbre de Bizkaia establecía los repartimientos correspondientes a las caserías arrendadas que debía abonar el arrendatario¹⁹⁶. Igualmente, existía una Costumbre en virtud de la cual el arrendador debería pagar el gasto de las cofradías de Elgezabal¹⁹⁷.

4.1.1.14. El producto de los montes

La Costumbre de Gipuzkoa regulaba el momento en el que los arrendatarios debían pagar el precio correspondiente a las cargas de carbón que les entregaban los arrendadores¹⁹⁸, de manera que indicaba que realizarían el pago de un tercio del precio correspondiente a las mismas cada cuatro meses¹⁹⁹. Asimismo, según Costumbre de Bizkaia, el arrendatario tenía que anticipar el importe de la mitad de las braserías a los carboneros tras esquilmar los montazgos²⁰⁰.

¹⁹¹ AGG-GAO CO MCI 1523 (1639, Gipuzkoa).

¹⁹² AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa).

¹⁹³ AGG-GAO CO MCI 3320 (1749, Gipuzkoa).

¹⁹⁴ AGG-GAO CO MEJ 2491 (1774, Gipuzkoa).

¹⁹⁵ AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

¹⁹⁶ AHFB JCR 1767/014 (1709, Bizkaia); AHFB JTB 0738/016 (1788, Bizkaia).

¹⁹⁷ AHFB JCR 1728/001 (1742, Bizkaia).

¹⁹⁸ AGG-GAO CO MCI 1296 (1622, Gipuzkoa).

¹⁹⁹ AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

²⁰⁰ AHFB JCR 0230/022 (1804, Bizkaia); AHFB JCR 0879/003 (1804, Bizkaia).

La Costumbre particular de Errenteria (Gipuzkoa) determinaba el momento y la forma en los que el ente público debía entregar al locatario una suerte de montes de las aplicadas a la ferrería²⁰¹.

Por otra parte, en Berastegi y Elduain (Gipuzkoa) existía la Costumbre consistente en que el arrendatario pagaría la mitad del precio correspondiente al producto de los montes “de sus epaipides” a cada una de las dos Villas, cuando estas actuaban como arrendadoras²⁰². En relación con el precio del producto de los montes jaros de los seles de las herrerías y “epaipides”, la Costumbre también establecía que el colono abonaría dos tercios a la Villa de Berastegi y un tercio a la de Elduain²⁰³.

4.1.1.15. La entrega de la oblada

La Costumbre general de cada uno de los tres territorios históricos establecía el deber del locatario de hacer entrega de la oblada²⁰⁴ e indicaba que habría de ser entregada en los días acostumbrados²⁰⁵, de forma que quedaba regulado consuetudinariamente cuándo sería entregada los domingos y festivos²⁰⁶, los domingos y lunes²⁰⁷, los domingos, festivos y “funciones de ánimas”²⁰⁸ o en Todos los Santos y “al día siguiente de las ánimas”²⁰⁹.

La Costumbre general vizcaína incluso determinaba la forma que debería adoptar la oblada, de tal forma que podría consistir en asistir anualmente a la sepultura perteneciente a la casa arrendada con la cera, luz de vela y pan²¹⁰ o en el pago anual de una cantidad dineraria²¹¹.

²⁰¹ AGG-GAO CO UEJ 1288 (1779, Gipuzkoa).

²⁰² AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

En este contexto, debemos indicar que el “epaipide” era un terreno comunal sobre el que cabía el aprovechamiento por parte de los vecinos.

²⁰³ AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

²⁰⁴ AHFB JCR 1869/015 (1771, Bizkaia); AHFB JCR 3395/010 (1783, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4467 (1785, Gipuzkoa); AHPAL PRO 2221, f. 243 rº - 244 vº (1787, Araba/Álava); AHFB JTB 0738/016 (1788, Bizkaia).

²⁰⁵ AHFB JCR 2230/013 (1747, Bizkaia).

²⁰⁶ AHFB JCR 0883/034 (1734, Bizkaia); AHFB JCR 0925/033 (1786, Bizkaia).

²⁰⁷ AGG-GAO CO MCI 3320 (1749, Gipuzkoa).

²⁰⁸ AHFB JCR 0144/052 (1764, Bizkaia).

²⁰⁹ AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº (1831, Araba/Álava).

²¹⁰ AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia); AHFB JCR 0230/022 (1804, Bizkaia); AHFB JCR 0879/003 (1804, Bizkaia).

²¹¹ AHFB JCR 0208/020 (1765, Bizkaia).

4.1.1.16. *La plantación y tala de árboles*

Durante el siglo XVIII, en los territorios históricos de Gipuzkoa y Bizkaia, el locatario debía realizar determinadas labores relacionadas con la plantación de árboles en términos concejiles. Al respecto, el Fuero Nuevo, en su Título XXV, Ley I, regulaba el régimen aplicable a las plantaciones de árboles realizadas por los vecinos en terrenos públicos²¹².

En algunos documentos vizcaínos, se indicaba que existía una Ley del Fuero reguladora de las penas aplicables por la comisión de delitos relativos a la tala de árboles²¹³. Se trata del Fuero Nuevo, Título XXXIV, Leyes XV y XVI.

4.1.1.17. *La fianza*

A pesar de que en los tres territorios históricos la presencia de la figura del fiador resultaba sumamente frecuente, era en Gipuzkoa donde el conductor garantizaba el cumplimiento de sus obligaciones a través de la figura del fiador con mayor asiduidad. En este sentido, según la Costumbre de Andoain, el arrendatario tenía la obligación de prestar esta fianza²¹⁴.

4.1.1.18. *Otros contratos*

Las partes, además de celebrar el contrato de arrendamiento, solían otorgar otros tipos contractuales, entre el que destaca el contrato de admetería de ganado.

En Elgoibar (Gipuzkoa), resultaba especialmente habitual que el locador y el colono otorgaran este tipo contractual, tanto que la Costumbre particular indicaba que, cuando se arrendaba una casería, el arrendador debería entregar al arrendatario ganado en admetería²¹⁵.

En Bizkaia, la Costumbre establecía que se debería realizar una tasación pericial inicial del ganado²¹⁶. Asimismo, cuando uno de los animales entregados en admetería se perdía, la carga de la prueba pesaba sobre el mediatario, de forma que debía mostrar al propietario las pruebas que acreditaran la pérdida²¹⁷. En el mismo sentido, en Gipuzkoa existían Ordenanzas y Decretos que regulaban las penas derivadas de la enajenación de

²¹² AHFB JTB 0481/005 (1766, Bizkaia).

²¹³ AHFB JCR 3972/001 (1647, Bizkaia).

²¹⁴ AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa).

²¹⁵ AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa).

²¹⁶ AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia).

²¹⁷ AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia).

bienes ajenos sin licencia de su propietario, y, por ende, de la venta, por parte del mediatero, del ganado recibido en admetería²¹⁸.

La Costumbre de Araba/Álava regulaba la gratificación que debería entregar el propietario del ganado al mediatero en el supuesto de que el primero vendiera alguno de los animales²¹⁹.

Por otro lado, cuando la Universidad de Aia (Gipuzkoa) procedía al arrendamiento de su casa-posada, en ciertos casos, las partes celebraban también un contrato de abasto de vino en el que se indicaba que, según Costumbre, el arrendatario debería transportar el vino a Aristerrazu, a Alcibar y a Azpilgoeta los días de San Pedro (29 de junio) y de Santiago (25 de julio), para proceder a su venta²²⁰. Por lo que respecta a la venta de txakoli en Bizkaia, quedaba regulada por la Costumbre de Deusto²²¹.

Asimismo, en ciertas ocasiones, para poder desarrollar determinadas actuaciones, las partes reconocían expresamente la ausencia de estilos, usos o costumbres que prohibieran llevarlas a cabo. De este modo, cuando el arrendatario se obligaba a realizar un préstamo al arrendador y este a reintegrarle la cantidad recibida incrementada en un interés del 3%, los contratantes reconocían expresamente que no existía costumbre que impidiera la devolución del capital prestado con el incremento de dicho interés²²².

4.1.1.19. Aspectos formales y procesales

En Bizkaia, venían establecidos por Fuero y Derecho la forma de otorgar escritura pública de arrendamiento²²³, de obligarse a pagar las deudas²²⁴, de conceder y aceptar la licencia marital²²⁵, de comparecer en juicio²²⁶ y de realizar manifestaciones en su

²¹⁸ AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa).

²¹⁹ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava).

²²⁰ AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

²²¹ AHFB JCR 0216/008 (1816, Bizkaia).

²²² AHFB JCR 3467/002 (1818, Bizkaia).

²²³ AHFB JCR 0405/018 (1755, Bizkaia); AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia); AHFB JCR 0572/004 (1800, Bizkaia); AHFB JCR 0947/013 (1818, Bizkaia).

²²⁴ AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia).

²²⁵ AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia).

²²⁶ AHFB JCR 0883/034 (1734, Bizkaia); AHFB JCR 1728/001 (1742, Bizkaia); AHFB JCR 3379/018 (1745, Bizkaia); AHFB JCR 0556/019 (1750, Bizkaia); AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia); AHFB JCR 1028/008 (1757, Bizkaia); AHFB JCR 0459/029 (1766, Bizkaia); AHFB JCR 1869/015 (1771, Bizkaia); AHFB JCR 0929/005 (1788, Bizkaia); AHFB JTB 0738/016 (1788, Bizkaia); AHFB JCR 0769/116 (1801, Bizkaia); AHFB JCR 0230/022 (1804, Bizkaia); AHFB JCR 0879/003 (1804, Bizkaia); AHFB JCR 3674/005 (1805, Bizkaia); AHFB JCR 0206/003 (1819, Bizkaia); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia); AHFB JCR 0685/021 (1830, Bizkaia); AHFB JTB 0959/010 (1833, Bizkaia); AHFB JCR 2451/005 (1844, Bizkaia).

seno²²⁷, así como los requisitos que debían reunir las declaraciones de las partes²²⁸ y la aplicación de la excepción de cosa juzgada²²⁹. Además, el Fuero Nuevo regulaba la condena en costas al reo rebelde²³⁰, en su Título VII, Ley X.

En Gipuzkoa, la competencia judicial venía reglamentada por la Nueva Recopilación de sus Fueros y Ordenanzas²³¹, en virtud de los cuales era el Alcalde Ordinario de Arrasate/Mondragón –y no el Corregidor de Gipuzkoa– quien ostentaba la competencia para conocer de una demanda interpuesta por un arrendatario que solicita el amparo en la pacífica posesión de los bienes arrendados²³².

Para que las Reales Provisiones de la Chancillería de Valladolid pudieran ser ejecutadas, debían cumplir previamente con el requisito del pase foral, mediante el cual se procedía al examen de los mandatos, leyes y resoluciones del poder real y de sus delegados, a fin de constatar si se oponían o no a los fueros, de modo que sólo si no lo hacían se les concedería el correspondiente asentimiento para que fueran cumplidas²³³. Así queda establecido, para Bizkaia, en el Título I, Ley XI del Fuero Nuevo, cuyo contenido es el siguiente:

“Otrosí, dijeron: Que habían por Fuero y Ley y franqueza y libertad, que cualquiera carta o provisión real que el dicho Señor de Vizcaya diere o mandase dar o proveer, que sea o ser pueda contra las Leyes y Fueros de Vizcaya, directa o indirecta, que sea obedecida y no cumplida”.

Igualmente, el Título XXXVI, Ley III dispone:

“Y que todo lo que en contrario se sentenciare y determinase, o se proveyese, sea en sí ningún y de ningún valor y efecto; y que, aunque venga proveído y mandado de Su Alteza por su cédula y provisión real, primera ni segunda, ni tercera yusión y más, sea obedecida y no cumplida, como cosa desaforada de la tierra”.

²²⁷ AHFB JTB 0629/008 (1762, Bizkaia); AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia); AHFB JCR 3532/003 (1786, Bizkaia); AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia); AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia); AHFB JCR 3567/006 (1800, Bizkaia); AHFB JCR 0947/013 (1818, Bizkaia); AHFB JCR 3970/004 (1826, Bizkaia); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

²²⁸ AHFB JCR 0769/116 (1801, Bizkaia).

²²⁹ AHFB JCR 0230/022 (1804, Bizkaia); AHFB JCR 0879/003 (1804, Bizkaia).

²³⁰ AHFB JCR 0230/022 (1804, Bizkaia); AHFB JCR 0879/003 (1804, Bizkaia).

²³¹ La Recopilación es del año 1692 y fue aprobada por Decreto de 30 de enero de 1702. Puede verse en GOROSABEL, A. (editor). *Nueva Recopilación de los fueros, privilegios, buenos usos y costumbres, leyes y ordenanzas de la muy noble y muy leal Provincia de Guipúzcoa*. Tolosa: Ed. Andrés Gorosabel, 1867.

²³² AGG-GAO CO LCI 1774 (1718, Gipuzkoa).

²³³ En el mismo sentido se expresa ANGULO Y HORMAZA, J. M. de. *La abolición de los fueros e instituciones vascongadas... op. cit.*, p. 102.

Asimismo, puede verse VÁZQUEZ DE PRADA, M. *Negociaciones sobre los Fueros entre Vizcaya y el poder central. 1839-1877*. Bilbao: Ed. Caja de Ahorros Vizcaína, 1984, pp. 41-42.

Pero el pase foral existía no sólo en Bizkaia, sino también en Gipuzkoa y Araba/Álava, de modo que la fórmula “obedézcase pero no se cumpla” era propia de los tres Territorios²³⁴, en los que se empleaban fórmulas como las siguientes:

“Nos, la Muy Noble y Muy Leal Provincia de Guipúzcoa. Por quanto se ha presentado ante nos, en observancia de nuestros Fueros, una Real Provisión de la Real Chancillería de Valladolid (...). Reconocido que el tenor de dicha Real Provisión no se opone a los referidos nuestros Fueros, le damos uso para que, por lo que a ellos toca, se cumpla y ejecute enteramente su disposición”²³⁵.

“La Real Provisión expedida por los señores Presidente y Oidores de la Real Chancillería de Valladolid (...) no se opone a los fueros, privilegios y exenciones de esta Muy Noble y Muy Leal Provincia de Álava. Y así la parte puede usar de ella como le convenga”²³⁶.

En diversas resoluciones dictadas en apelación por los Diputados Generales y el Corregidor de Bizkaia, con acuerdo de Asesor, se indicaba que las mismas eran adoptadas “precedido, en caso necesario, el requisito de Fuero”²³⁷ o “previo el requerimiento del Fuero, si se necesita”²³⁸, con lo que se referían al Título VII, Ley XIII del Fuero Nuevo.

Por otra parte, en Bizkaia y Araba/Álava, el modo de llevar a cabo la ejecución de los bienes venía dispuesto por el Estilo y la Práctica del Juzgado o Tribunal que la

El pase foral también era conocido con la denominación de “uso foral”. Al respecto, *vid.* CELAYA IBARRA, A. “Derechos históricos vascos”. *Razón y fe*, 1990, nº 1105, p. 280.

²³⁴ En el mismo sentido se expresan ORTIZ DE ORRUÑO LEGARDA, J. M., y PORTILLO VALDÉS, J. M. “El Régimen Foral en el Siglo XIX. Las Juntas Generales de Álava entre 1800 y 1877”. En AA.VV. *Juntas Generales de Álava. Pasado y presente*. 4ª edición. Vitoria-Gasteiz: Ed. Juntas Generales de Álava, 2000, p. 146.

El Capitulado de Chinchilla del año 1487 suprimió el pase foral en Bizkaia, por considerarlo una ofensa al Rey y a su jurisdicción. Pero, pocos años después, fue reafirmado por Carlos I en el Fuero Nuevo de Bizkaia. Al respecto, véase CAÑO MORENO, J. *Teoría institucional del Estatuto Vasco* Bilbao: Ed. Universidad de Deusto, 1997, pp. 37-38.

El pase foral se estableció para Araba/Álava el 6 de agosto de 1703, con posterioridad a su vigencia en Bizkaia y Gipuzkoa. Fue suprimido a los tres Territorios Históricos en 1766, para ser reinstaurado en 1780. Al respecto, véase BOMBÍN PÉREZ, A. “Las Juntas Generales de Álava en la Edad Moderna”. En GONZÁLEZ MÍNGUEZ, C. *et. al. Juntas Generales de Álava. Pasado y presente*. 4ª edición. Vitoria-Gasteiz: Ed. Juntas Generales de Álava, 2000, pp. 130-133.

En el año 1841, el pase foral fue nuevamente retirado a los tres Territorios Históricos. *Vid.* MONASTERIO ASPIRI, I. “Estudio introductorio”. En MONASTERIO ASPIRI, I. (dir.) *et. al. Selección de procesos civiles ante los Tribunales Forales de Bizkaia (1635-1834)*. Vitoria-Gasteiz: Ed. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, 2002, pp. XIV-XV.

²³⁵ AGG-GAO CO UEJ 1297 (1781, Gipuzkoa).

²³⁶ AHPAL JUS 27753 (1758, Araba/Álava).

²³⁷ AHFB JCR 0420/066 (1799, Bizkaia).

²³⁸ AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia).

ordenaba²³⁹. Además, en Bizkaia también se aplicaba la Costumbre del lugar en el que se trababa la ejecución²⁴⁰ y la regulación efectuada por el Fuero Nuevo²⁴¹, en el Título XVI, Ley VII. Además, el Fuero Nuevo establecía la pena a imponer a aquellas personas a cuya instancia se ejecutaban importes derivados de supuestas deudas que, en realidad, ya habían sido satisfechos²⁴², en el Título XXVI, Ley II. En el mismo sentido, fijaba el deber de realizar llamamientos y pregones y de tener en cuenta los aforamientos cuando se realizaba un embargo de bienes²⁴³, en el Título XVI, Leyes II y VII.

En Araba/Álava, el Estilo de los Juzgados y Tribunales regulaba incluso la venta de los bienes embargados como consecuencia de un proceso ejecutivo²⁴⁴. En caso de impago de rentas, la ejecución se libraba por el importe de la renta adeudada y, en ocasiones, también por la “décima o veintena”. En un proceso judicial, el Juez de Labastida ordenaba que se despachara ejecución por la décima o veintena sólo en el caso de que existiera Costumbre de hacerlo²⁴⁵.

En Bizkaia, las consecuencias que acompañarían al apremio en caso de incumplimiento de la escritura de arrendamiento venían fijadas por Fuero y Derecho. Al respecto, se empleaban cláusulas como la siguiente:

“A Vuestra Merced pido y suplico mande se le requiera a Don Juan Antonio de Mazarredo [arrendatario] que la está ocupando, la deje libre y desembarazada para el día de Todos los Santos de este año y, siendo remiso, se le apremie a ello por todo rigor de Fuero y Derecho, pues así es de justicia que pido”²⁴⁶.

Las distintas costumbres vizcaínas y guipuzcoanas regulaban la forma en la que debían reunirse las personas físicas que tomaban parte en el ente arrendador. Así, quedaba regulado el modo en que se juntaban la madre abadesa y tres monjas más

²³⁹ AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHPAL JUS 19580 (1701, Araba/Álava); AHPAL JUS 22956 (1709, Araba/Álava); AHFB JCR 0883/034 (1734, Bizkaia); AHPAL JUS 19211 (1741, Araba/Álava); AHPAL JUS 15786 (1761, Araba/Álava); AHPAL JUS 23087 (1782, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa); AHPAL JUS 29671 (1803, Araba/Álava); AHFB JCR 0206/003 (1819, Bizkaia).

²⁴⁰ AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia); AHFB JCR 3656/003 (1777, Bizkaia); AHFB JCR 0980/033 (1778, Bizkaia); AHFB JCR 0883/034 (1734, Bizkaia); AHFB JCR 0925/016 (1787, Bizkaia).

²⁴¹ AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia); AHFB JCR 0980/033 (1778, Bizkaia); AHFB JCR 0925/016 (1787, Bizkaia).

²⁴² AHFB JCR 2230/ 013 (1747, Bizkaia).

²⁴³ AHFB JCR 1036/021 (1708, Bizkaia); AHFB JCR 2230/ 013 (1747, Bizkaia).

²⁴⁴ En AHPAL JUS 18993 (1743, Araba/Álava), se indica que el Estilo del Juzgado del Teniente General del Gobernador de las Hermandades de la Duquesa del Infantado regulaba esta cuestión.

²⁴⁵ AHPAL JUS 29671 (1803, Araba/Álava).

²⁴⁶ AHFB JCR 3379/018 (1745, Bizkaia).

Se incorpora una cláusula similar en AHFB JCR 3567/006 (1800, Bizkaia).

pertenecientes al Convento arrendador, a fin de actuar en su nombre²⁴⁷, la forma de juntarse y congregarse en Ayuntamiento General en el Concejo de Itsaso²⁴⁸ y la manera en que los vecinos de Murueta, que actuaban como arrendadores de una casa-taberna y sus pertenecidos, se debían juntar y congregar para resolver ciertos asuntos²⁴⁹.

El arrendatario, en ciertos casos, se obligaba a abonar al Teniente General de Bizkaia el salario acostumbrado²⁵⁰. Al respecto, debemos indicar que el Fuero Nuevo, en el Título II, Ley X, prohibía al Corregidor, a su Lugarteniente y a su Comisario el cobro de salario alguno por parte de los vizcaínos y establecía que, en caso de incumplimiento de esta norma, podrían incurrir en un delito de cohecho, si bien se afirmaba que podrían cobrar los derechos ordinarios establecidos por el arancel del Reino. En el mismo sentido, el Título XIV, Ley III del mismo cuerpo legal establecía que los Jueces de Bizkaia únicamente podrían cobrar este arancel.

4.1.2. Análisis de las fuentes castellanas

Las partes, en los contratos de arrendamiento, casi nunca hacían referencia a normas de Derecho castellano, de manera que las mismas sólo se citaban, y con poca frecuencia, en los procesos judiciales analizados. Muchas regulaban aspectos puramente formales o procesales, y algunas se referían aspectos sustantivos relacionados con el contrato de arrendamiento, pero no existen referencias a normas castellanas reguladoras de muchos de los elementos del contrato y de las obligaciones de las partes que estaban regidos por fuentes forales, siendo estas las que figuran en los documentos analizados. Además, algunas normas castellanas referenciadas ni siquiera regulaban aspectos relativos al contrato de arrendamiento, si bien le resultaban de aplicación, como a otros contratos. En este sentido, contamos con alusiones a las normas reguladoras de la forma de realizar los pagos²⁵¹ y de la compensación de créditos²⁵². También existen referencias a la Real Pragmática que establecía que los réditos de los censos y los intereses de los préstamos consistirían en un 3%²⁵³.

Así, por lo que respecta al contrato de arrendamiento, las alusiones al Derecho castellano se limitaban a determinadas normas reguladoras de algunos elementos del

²⁴⁷ AGG-GAO CO MEJ 2299 (1761, Gipuzkoa).

²⁴⁸ AGG-GAO CO MCI 4816 (1799, Gipuzkoa).

²⁴⁹ AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia).

²⁵⁰ AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia).

²⁵¹ AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia).

²⁵² AGG-GAO CO ECI 4353 (1781, Gipuzkoa).

²⁵³ AGG-GAO CO LEJ 1415 (1712, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia).

mismo y de ciertas obligaciones de los contratantes, normas estas acerca de la aplicabilidad de las cuales las partes, como regla general, estaban en desacuerdo. De este modo, la diferencia en relación con las alusiones a las fuentes forales resulta sustancial, ya que eran tan abundantes y su aplicabilidad al caso tan evidente que permitían conocer con detalle el régimen jurídico foral aplicable al contrato de arrendamiento.

4.1.2.1. La sucesión en el arrendamiento, las características personales del arrendatario y su derecho de preferencia

El Derecho castellano establecía que el propietario de bienes raíces podía arrendarlos a quien considerara oportuno, salvo en los casos tasados legalmente²⁵⁴.

También determinaba que el contrato de arrendamiento no finalizaba por el fallecimiento de las partes, dado que sus respectivos herederos les sucederían y tendrían un plazo de nueve años para aceptar la herencia²⁵⁵.

4.1.2.2. El remate del arrendamiento

El Derecho castellano establecía que los remates eran firmes, salvo que mediara lesión, dolo o fraude²⁵⁶, regulaba el correspondiente al contrato de arrendamiento²⁵⁷. Además, la Nueva Recopilación establecía que el arriendo de los bienes concejiles o “de República” debía realizarse obligatoriamente mediante almoneda y remate²⁵⁸.

En este contexto, contamos con un proceso civil en el que el arrendador –el Concejo de Itsaso– solicitaba se declarara nula la escritura de arrendamiento de la casa de Manduria y sus pertenecidos y se ordenara sacar el mismo a remate; en cambio, el arrendatario de estos bienes solicitaba el amparo en su pacífica posesión. Para acreditar sus pretensiones, el locador manifestaba que, según diversas reales órdenes e instrucciones, el arriendo de los bienes pertenecientes al ente público debía ser adjudicado en almoneda pública. En concreto, afirmaba que, de conformidad con el artículo 5 de la Real Cédula de 20 de julio de 1770, los bienes de los pueblos y comunidades debían ser arrendados en pública subasta, para evitar la malversación, de

²⁵⁴ ARCV Varela (F), C 2787-1 (1669, Araba/Álava).

²⁵⁵ AGG-GAO CO MCI 1891 (1660, Gipuzkoa).

²⁵⁶ AGG-GAO CO LCI 2362 (1737, Gipuzkoa).

²⁵⁷ AGG-GAO CO MCI 1296 (1622, Gipuzkoa); AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4467 (1785, Gipuzkoa).

²⁵⁸ AGG-GAO CO MCI 4467 (1785, Gipuzkoa).

modo que cuando un ente público arrendaba sus bienes sin realizar previamente una almoneda, el arrendamiento sería nulo. También sostenía que el artículo 4 de la Carta-Circular del Consejo de 9 de junio de 1789 ordenó sacar a pública subasta “todos los ramos arrendables de propios y arbitrios” durante los meses restantes hasta finalizar el año de 1789 y durante 1790 y que esa Carta-Circular también disponía que el arrendamiento de “los propios” se debería realizar por un plazo de un año. Entendía el locador que la Real Cédula de 9 de mayo de 1792 ordenaba cumplir el Decreto que mandaba sacar a pública subasta “los frutos de ramos arrendables de propios” y que el artículo 9 de la Real Cédula de 31 de enero de 1793 imponía sacar a pública subasta todos los ramos arrendables de propios y arbitrios.

Por su parte, el arrendatario sostenía:

“Nuestras leyes han mirado siempre al trabajo de cultivo de tierras, a la ocupación del labrador, con la mayor estimación y la han amparado por todos los medios posibles”.

Así, el colono negaba que las disposiciones alegadas por el arrendador fueran aplicables al caso. Consideraba que se aplicaban a los “ramos de propios y arbitrios en general”, pero que existían disposiciones que se referían concretamente al arriendo de tierras, que eran las Reales Provisiones de 12 de junio de 1767, de 29 de noviembre de 1767, de 11 de abril de 1768, de 20 de diciembre de 1768 y de 26 de mayo de 1770, conforme a las cuales los arrendamientos de las tierras concejiles se debían efectuar “por repartimiento, entre los moradores de los pueblos del reino, los más necesitados”. En concreto, el conductor consideraba que la citada Provisión de 20 de diciembre de 1768, a fin de evitar perjuicios a los labradores, prohibía a los Corregidores y Justicias despojar a los arrendatarios de sus tierras, y que el artículo 2 de la mencionada Provisión de 26 de mayo de 1770 establecía que si alguna de las tierras labrantías de propios, arbitrios y concejiles estuviera arrendada y no repartida, continuara el arrendamiento por el plazo acordado y que, cuando finalizara su duración, se repartirían. El arrendatario estimaba que estas normas fueron dictadas para evitar los daños que, de lo contrario, sufrirían los arrendatarios de tierras concejiles de Gipuzkoa²⁵⁹.

La Nueva Recopilación, aprobada en el año 1567, puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vols. XI-XII. Madrid: Ed. Imprenta de la Publicidad, a cargo de M. Rivadeneyra, 1847.

²⁵⁹ AGG-GAO CO MCI 4816 (1799, Gipuzkoa).

4.1.2.3. El amparo en la pacífica posesión de los bienes

El Derecho castellano regulaba la forma en la que el locador debía obligarse a la evicción, seguridad y saneamiento del arrendamiento²⁶⁰, de modo que establecía su obligación de amparar al arrendatario en la pacífica posesión de los bienes hasta que finalizara el plazo de duración acordado²⁶¹. En caso de incumplimiento de esta obligación, el arrendador debería entregar al colono otros bienes de la misma calidad que los arrendados y sitios en el mismo lugar, por misma renta y plazo de duración igual al establecido en el contrato²⁶². En el mismo sentido, la Partida V²⁶³, Título VIII, Ley 21 establecía la indemnización a abonar al arrendatario al que se le despojaba injustamente del uso de los bienes, consistente en el pago de las labores realizadas, el precio del arrendamiento desde que se le inquietara en el mismo, los beneficios que habría logrado si no hubiera sido desahuciado y los demás daños, gastos e intereses²⁶⁴.

No obstante, en un proceso judicial, el conductor manifestaba que, según la Novísima Recopilación y diversas leyes y reales órdenes, el arrendador debía amparar en el arriendo a los buenos colonos, así como que la Ley 4 del Capítulo 2 de la Instrucción inserta en la Cédula de 8 de septiembre de 1794 impedía el desahucio de los colonos, independientemente de que hubiera finalizado el plazo contractual²⁶⁵.

Por otra parte, las Reales Órdenes de amortización garantizaban el cumplimiento del plazo contractual durante tres años, de tal modo que si el arrendador enajenaba los bienes, el nuevo propietario podría desahuciar al arrendatario o modificar la renta una vez hubieran transcurrido los tres primeros años contractuales²⁶⁶. No obstante, contamos con un pleito en el que se indica que, según Ley real, lo más habitual era que en la escritura pública de arrendamiento el locador garantizara con sus bienes el cumplimiento de la obligación de mantener al locatario en la pacífica posesión, de modo que cuando eran vendidos quedaban sujetos al arrendamiento por “hipotecaria sujeción”²⁶⁷.

²⁶⁰ AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

²⁶¹ AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa).

²⁶² AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa).

²⁶³ La Partida V puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. III... *op. cit.*

²⁶⁴ AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia).

²⁶⁵ AHPAL JUS 18778 (1828, Araba/Álava).

La Novísima Recopilación, aprobada en el año 1805, puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vols. VII-IX. Madrid: Ed. Imprenta de la Publicidad, a cargo de M. Rivadeneyra, 1847.

²⁶⁶ AHPAL PRO 8558, f. 170 rº - 173 rº (1842, Araba/Álava).

²⁶⁷ AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia).

También contamos con un pleito en el que uno de los arrendatarios y su fiador presentaron una demanda que finalmente fue desestimada, a través de la cual solicitaban el amparo en la pacífica posesión de los bienes arrendados, atendiendo a que el locador había procedido a arrendarlos a otra persona antes de la finalización del plazo de duración acordado, de manera que consideraban que había incumplido la Provisión de Su Magestad y de los Señores de su Consejo Supremo de 20 de diciembre de 1768²⁶⁸. A continuación, la controversia consistía en determinar cuándo debe producirse el preaviso.

Si se producía alguna de las causas de desahucio establecidas en la Partida V²⁶⁹, Título VIII, Ley 6, el arrendador no tendría obligación de mantener al colono en el uso de los bienes²⁷⁰. Asimismo, como se desprende de un dictamen jurídico fechado a 17 de julio de 1813, las leyes señalaban diversas causas de desahucio, como el mal uso de los bienes por parte del arrendatario o la necesidad de obras de los mismos. Igualmente, se refería al Libro X, Título X, Ley 4 de la Novísima Recopilación, que indicaba que era causa de desahucio el hecho de que el arrendador deseara cultivar por sí mismo las tierras, siempre que fuera labrador y residiera en el lugar en el que radicaran los bienes arrendados²⁷¹.

A este respecto, en el seno de un pleito, se afirmaba que la Real Cédula de 6 de diciembre de 1785 y la ley recopilada establecían que los propietarios de tierras sólo podían desahuciar a los arrendatarios alegando como causa el deseo de labrarlas por sí mismos si los propietarios eran labradores con anterioridad, debiendo, además, realizar el correspondiente preaviso²⁷². Así, cuando el arrendador residía lejos del lugar en el que radicaban los bienes, jamás había sido labrador y, atendiendo a su avanzada edad, nunca podría serlo, se consideraba que no cumplía los requisitos establecidos por la Real Cédula para exigir el desahucio²⁷³. En concreto, la Real Cédula de 1785 disponía lo siguiente:

“Si los dueños, acabados los contratos, quisiesen despojar a los arrendadores, con pretexto de cultivar la tierra por sí mismos, no se les permita si no concurre la circunstancia de ser antes de ahora labradores con el ganado de labor correspondiente y, al mismo

²⁶⁸ AGG-GAO CO LCI 3514 (1772, Gipuzkoa).

²⁶⁹ La Partida V puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. III... *op. cit.*

²⁷⁰ AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

²⁷¹ AGG-GAO CO MCI 2386 (1694, Gipuzkoa); AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa).

²⁷² AHFB JCR 2451/005 (1844, Bizkaia).

²⁷³ AGG-GAO CO ECI 5758 (1830, Gipuzkoa).

tiempo, residentes en los pueblos en cuyo territorio se hallen las tierras. Con cuyas dos circunstancias unidas podrán usar de su derecho”²⁷⁴.

Esta norma fue dictada, entre otras causas, para evitar desahucios basados en el hecho de que los arrendadores no quisieran pagar la contribución a la que venían obligados, consistente en un porcentaje de las rentas que percibían²⁷⁵.

4.1.2.4. *El preaviso*

4.1.2.4.1. La aplicación preferente del Derecho foral sobre el Derecho castellano

El capítulo 9 de la Real Provisión de 26 de mayo de 1770 –recogido, posteriormente, en la Novísima Recopilación, Libro X, Título X, Ley 8 comprobarlo– establecía que los contratantes deberían preavisarse mutuamente al principio del último año, a fin de que el arrendatario dispusiera del tiempo necesario para encontrar otros bienes en los que habitar. De lo contrario, el contrato quedaría prorrogado durante otro año²⁷⁶.

Pero esta norma no debía ser aplicada en los territorios históricos de Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa, atendiendo, entre otras cuestiones, a que la misma indicaba que su contenido debía entenderse “sin perjuicio de Fuero, Costumbre y privilegio que hubiese en cada pueblo”, motivo por el cual, cuando en un proceso judicial una de las partes pretendía basarse en ella y a la otra no le convenía, esta acreditaba por todos los medios posibles que la Real Provisión de 1770 no resultaba aplicable al caso y, en consecuencia, sus alegaciones eran estimadas por el órgano judicial ante el que se sustanciaba el proceso o admitidas por la parte contraria, que se allanaba a sus pretensiones.

En este sentido, en uno de los pleitos analizados, el arrendador consideraba que, teniendo en cuenta que la Costumbre de Bizkaia regulaba los preavisos, en este territorio histórico la aplicación de la Real Provisión no tenía cabida. Este argumento fue ratificado por los testigos y por el órgano judicial ante el que se sustanciaba el

²⁷⁴ Puede verse en AGG-GAO CO ECI 5758 (1830, Gipuzkoa).

²⁷⁵ AGG-GAO CO ECI 5758 (1830, Gipuzkoa).

²⁷⁶ Así se indica en AGG-GAO CO LCI 3514 (1772, Gipuzkoa); AHPAL JUS 23457 (1792, Araba/Álava); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4816 (1799, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 5120 (1814, Gipuzkoa); AHPAL JUS 18778 (1828, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5758 (1830, Gipuzkoa); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia). Igualmente, existen procesos judiciales en los que las partes aludían, de forma genérica, al Derecho castellano, e indicaban que el mismo establecía que debían preavisarse mutuamente con un año de antelación a la fecha del desocupo, por lo que consideramos que se referían a la Real Provisión de 26 de mayo de 1770: AHFB JCR 0572/004 (1800, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5174 (1815, Gipuzkoa); AHPAL JUS 18778 (1828, Araba/Álava); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

pleito, es decir, por el Alcalde y Juez Ordinario de Larrabetzu, el cual decretó en su resolución que la norma aplicable no era la Real Provisión de 1770, sino la Costumbre de Bizkaia²⁷⁷.

En otro proceso judicial, el locador manifestaba que el preaviso debía regirse por la Costumbre del lugar en el que radicaban los bienes, es decir, por la Costumbre de Begoña (Bizkaia), basándose en el siguiente argumento:

“En Vizcaya no hay más ley para los desahucios que la Costumbre observada de que se hagan las despedidas antes de San Juan, para evitar, de este modo, que los inquilinos que tengan que dejar las fincas se desentiendan del abono de las tierras al sembrío de los maíces. Así es que se suspendió el uso y cumplimiento de la [Ley] que prescribía año y día de intermedio (...) en consideración a las circunstancias particulares que rigen en el País con respecto a los sembríos del maíz, pues haciéndose estos [preavisos] en abril o mayo, debía de temerse, con mucho fundamento, que, anticipándose los desahucios, procurasen los inquilinos sacar todas las ventajas posibles de su arriendo y que, para eso, dejaren de abonar las tierras, sabiendo que habían de pasar a otras manos en el año inmediato”.

También afirmaba que el Título I, Ley XI del Fuero Nuevo de Bizkaia decía que “cualquier carta o provisión real que, directa o indirectamente, se oponga a los últimos, sea obedecida y no cumplida”²⁷⁸. En el mismo sentido, sostenía que la mencionada Real Provisión no llegó al conocimiento de los vizcaínos, por lo que no se cumplía en ningún lugar del territorio. En consecuencia, el arrendatario se allanó a desocupar los bienes cumpliendo el preaviso establecido por la Costumbre de Begoña²⁷⁹.

Finalmente, contamos con un pleito en el que la administradora de los bienes arrendados indicaba que la Real Provisión sólo podía ser aplicada en los pueblos que carecían de Costumbre reguladora del preaviso. Según sus afirmaciones, la Real Provisión indicaba lo siguiente:

“En los arrendamientos de tierras, fundos y posesiones de particulares, quedan en libertad sus dueños para hacerlos como les acomode y se convengan con los colonos y se previene que, en el principio del último año estipulado, tengan obligación, el dueño y colono, de avisarse para su continuación o despedida, como mutuo desahucio, y, facultando el aviso del último año, si sólo se hiciere en el fin de este, se entienda seguir el año inmediato, como término para prevenirse cualquiera de las partes, sin que los colonos

²⁷⁷ AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

²⁷⁸ El contenido exacto de la Ley 11 del Título 1 del Fuero Nuevo es el siguiente:

“Otrosí, dijeron: que habían por Fuero y Ley, y franqueza y libertad, que cualquier carta o Provisión Real que el dicho Señor de Vizcaya diere o mandare dar o proveer que sea, o ser pueda, contra la Leyes y Fueros de Vizcaya, directa o indirectamente, que sea obedecida y no cumplida”.

²⁷⁹ AHFB JCR 3970/004 (1826, Bizkaia).

tengan derecho de tanteo ni a ser mantenidos más que lo que durante el tiempo estipulado en los arrendamientos (...). Excepto en los países, pueblos o personas en que haya o tengan privilegio, Fuero u otro Derecho particular”.

Así, la administradora entendía que los pueblos que se regían por sus Ordenanzas y Costumbres antes de la promulgación de la Real Provisión seguían haciéndolo después, ya que esta las confirmó al disponer que no resultaría aplicable “en los países, pueblos o personas en que haya o tengan privilegio, Fuero u otro Derecho particular”. En consecuencia, el preaviso en Oñati (Gipuzkoa) –lugar en el que radicaban los bienes arrendados– debía realizarse de acuerdo con su Costumbre. La administradora, para acreditar que las distintas Costumbres seguían vigentes, sostenía que, según Costumbre de Oñati, el Alcalde y Juez Ordinario conocía de los pleitos en primera instancia y la Real Chancillería de Valladolid en segunda instancia, a pesar de que en los demás pueblos de Gipuzkoa la segunda instancia correspondía al Corregidor²⁸⁰.

En ciertos casos, el locador consideraba que la Real Provisión sólo regía cuando en el contrato de arrendamiento no se hubiera estipulado un plazo de duración, a fin de evitar que los arrendamientos tuvieran una duración indefinida. Así, afirmaba que “el convenio es sagrado (...), cuya observancia es la primera ley”, esto es, entendía que la *lex contractus* prevalecía sobre la normativa castellana, de manera que no tenía obligación de realizar preaviso alguno porque en la escritura pública se acordó un plazo de seis años²⁸¹.

4.1.2.4.2. El contenido de la Real Provisión de 1770

La Real Provisión establecía que los propietarios particulares de tierras y fundos tenían libertad para arrendarlos en la forma que acordaran con los arrendatarios, “sin que los colonos tengan derecho al tanteo ni a ser mantenidos más de lo que dure el tiempo estipulado en los arrendamientos”²⁸².

Disponía que el preaviso debía ser efectuado al principio de la última anualidad, pero estos términos causaban diferentes interpretaciones, motivo por el cual el 25 de noviembre de 1780 la Provincia de Araba/Álava, en sus Juntas Generales Ordinarias de Santa Catalina, aprobó un dictamen y resolución, en cuyo punto 26 se indicaba que se refería al mes de enero, a fin de conceder el tiempo suficiente a las partes contractuales

²⁸⁰ AGG-GAO CO ECI 5758 (1830, Gipuzkoa).

²⁸¹ AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa).

²⁸² AHPAL JUS 23457 (1792, Araba/Álava). En el mismo sentido, *vid.* AGG-GAO CO LCI 3514 (1772, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 5758 (1830, Gipuzkoa).

y unificar las normas relativas al preaviso en el arriendo de todo tipo de bienes, atendiendo a que los arrendamientos de tierras labrantías finalizaban en agosto, los de dehesa de pasto en septiembre y los de fruto de vellota en invierno²⁸³.

Existían discrepancias en torno a si la Real Provisión de 1770 resultaba aplicable al comprador de los bienes arrendados por el vendedor. En este sentido, en un proceso judicial, el colono indicaba que, a pesar de que el Derecho disponía que los compradores no tenían la obligación de cumplir el plazo de duración de los contratos de arrendamiento otorgados por sus vendedores, sí debían realizar el preaviso establecido por la Real Provisión. En cambio, el comprador de los bienes manifestaba que esta norma no podía serle aplicada, porque sólo regía para el arrendador y para el arrendatario. Asimismo, el comprador alegaba que resultaba aplicable a las casas o caserías de labranza y que el bien arrendado y comprado no lo era, porque “no tiene heredades que merezcan consideración” y porque el arrendatario no era labrador, sino artesano²⁸⁴.

Teniendo en cuenta que el Derecho castellano establecía como causa de desahucio el impago de dos rentas, se daban casos en los que el arrendador entendía que la producción de dicho impago, por sí solo, le permitía exigir al locatario que desocupara los bienes. A este respecto, contamos con un pleito en el que el arrendatario consideraba que, a pesar de que se diera ese supuesto de hecho, para que el desahucio tuviera lugar el locador debía realizar el preaviso dispuesto por la Real Provisión de 1770. A tal efecto, sostenía lo siguiente:

“Las leyes, que con igual mano protegen al propietario de una finca como al arrendatario de ella, tienen establecido un justo equilibrio, para que ni uno ni otro puedan abusar de sus funciones. Si el colono no puede permanecer en la finca arrendada mientras no se atempere a lo prescrito por el Derecho, tampoco el [arrendador puede] expelerle de ella, si no guarda las formalidades”²⁸⁵.

Finalmente, en el seno de un pleito, el arrendador manifestaba que la ley de la Novísima Recopilación que recogía el contenido de la Real Provisión de 1770 fue derogada por el Decreto de Cortes de 8 de junio de 1813, según el cual, una vez finalizara el plazo de duración acordado el arrendador podría disponer libremente de los bienes y, si no se hubiera establecido plazo de duración, bastaría con que las partes se avisasen con la debida anticipación. Asimismo, afirmaba que la vigencia de la citada ley

²⁸³ AHPAL JUS 23457 (1792, Araba/Álava).

²⁸⁴ AGG-GAO CO ECI 5120 (1814, Gipuzkoa).

de la Recopilación fue reestablecida por el Real Decreto de 6 de septiembre de 1836, pero que fue derogada nuevamente mediante la Ley de 9 de abril de 1842. Sin embargo, el arrendatario consideraba que el Decreto de 1813 quedó sin efecto en el año 1814 y que, además, jamás derogó la legislación anterior, pues no lo indicó expresamente. Igualmente, afirmaba que la Ley de 1842 derogó la Ley de Madrid sobre arrendamientos urbanos, pero que nada decía acerca los rústicos, de manera que la legislación anterior seguía vigente²⁸⁶.

4.1.2.5. La renta

Por lo que se deduce de las manifestaciones efectuadas por las partes en un proceso judicial, el Derecho castellano establecía como causa de desahucio el impago de dos rentas²⁸⁷.

Si el arrendatario incumplía su obligación de abonar el importe de la renta, según Derecho, el arrendador no estaría obligado a cumplir el contrato de arrendamiento, de manera que tendría derecho a resolver el contrato por incumplimiento de las obligaciones asumidas por la parte contraria²⁸⁸. En este contexto, contamos con un dictamen jurídico fechado a 23 de junio de 1813, según el cual la Novísima Recopilación obligaba al locador a cumplir sus obligaciones siempre que el colono cumpliera las suyas²⁸⁹. Igualmente, existe un pleito en el cual se alegaba que, según los Principios Generales del Derecho, el contrato sería nulo, ineficaz e inexistente si una de las partes incumplía alguna de sus cláusulas²⁹⁰.

En otro proceso judicial, el arrendador manifestaba que, según las Partidas, los bienes del arrendatario quedaban hipotecados a favor del arrendador en caso de impago de la renta²⁹¹.

Finalmente, contamos con un documento en el que los arrendatarios se obligaban al pago de la renta “de mancomún, a voz de uno, cada uno de por sí y por el todo *in solidum*, conforme a la excepción de la Ley Real de Madrid”²⁹².

²⁸⁵ AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

²⁸⁶ AHFB JCR 2451/005 (1844, Bizkaia).

²⁸⁷ No obstante, el arrendatario consideraba que esa norma se refería únicamente los arrendamientos que constaban en escritura pública. Al respecto, véase AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

²⁸⁸ AGG-GAO CO MCI 2386 (1694, Gipuzkoa).

²⁸⁹ AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia).

²⁹⁰ AHPAL JUS 19653 (1766, Araba/Álava).

²⁹¹ AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia).

Las Siete Partidas pueden verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vols. II-IV. Madrid: Ed. Imprenta de la Publicidad, a cargo de M. Rivadeneyra, 1847.

4.1.2.6. La obras necesarias y mejoras

Según Derecho castellano, el arrendador debía abonar al arrendatario el importe de las mejoras “duraderas”²⁹³, de tal modo que el locatario ostentaba un derecho de retención sobre los bienes arrendados hasta que el arrendador le abonara el importe de mejoras realizadas²⁹⁴, sin que lo perdiera por el hecho de que el arrendador otorgara fianza para garantizar su pago²⁹⁵. Además, el arrendatario no podía retirar una obra si con ello causaba daños en los bienes arrendados²⁹⁶.

En este sentido, en un proceso judicial, el conductor manifestaba que las Partidas indicaban que el arrendatario sólo podría retirar las mejoras que hubiera ejecutado si con ello no causaba perjuicios en la finca; de lo contrario, únicamente podría retener la finca en su poder hasta que el arrendador le abonara el importe de las mejoras. El locador se opuso a este argumento, alegando que esta normativa no resultaba aplicable al caso concreto, atendiendo que en la escritura pública de arrendamiento el colono renunció al derecho consistente en que el arrendador le abonara el importe de las mejoras que ejecutara, y la *lex contractus* prevalecía sobre las disposiciones castellanas²⁹⁷.

También contamos con un proceso judicial en el que el arrendatario saliente solicitaba se le amparara en la pacífica posesión de los bienes arrendados, a pesar de que su contrato había finalizado, alegando, entre otras causas, que, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley, el arriendo continuaba vigente por tácita reconducción hasta que el arrendador le abonara el importe de las mejoras realizadas. Sin embargo, el Teniente General de Bizkaia desestimó esta solicitud y estimó la demanda del arrendatario entrante, que solicitaba el desahucio del saliente, pues consideraba que el derecho de retención era inexistente y que, en su caso, el saliente únicamente ostentaría la acción para reclamar el pago de las mejoras; asimismo, alegaba que, incluso en el supuesto de que fuera cierto que los colonos ostentaban el derecho de retención alegado por el arrendatario saliente, este carecería de él, atendiendo a que no ejercía la posesión de los bienes –porque no habitaba la casa ni sembraba las tierras arrendadas– y, sobre todo, a que en la escritura de arrendamiento se acordó que el locador no tendría que abonarle el importe de las mejoras, sino que la obligación de pago sería de quien se constituyera en

²⁹² ATHA F.E. Bustamante Caja 49 N° 19 (1736, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa).

²⁹³ AGG-GAO CO MCI 3320 (1749, Gipuzkoa).

²⁹⁴ AGG-GAO CO LCI 5003 (1826, Gipuzkoa).

²⁹⁵ AGG-GAO CO LCI 1914 (1725, Gipuzkoa).

²⁹⁶ AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia).

²⁹⁷ AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

arrendatario entrante. Según el entrante, “esta convención de las partes prevalece sobre otra disposición legal”. Con esta afirmación no estaba sino afirmando que la *lex contractus* prevalecía sobre el Derecho castellano y el órgano judicial, al estimar su demanda, ratificaba esta afirmación²⁹⁸. En el mismo sentido, contamos con otro proceso judicial en el que el locatario consideraba que sólo cuando en la escritura de arrendamiento no se regulaba el régimen regulador de las mejoras se aplicarían los Principios Generales del Derecho²⁹⁹.

En otro pleito, la arrendataria manifestaba que, según una disposición legal, los arrendatarios tenían preferencia sobre otros acreedores para cobrar el importe de las obras útiles y necesarias realizadas con el consentimiento del arrendador³⁰⁰.

Finalmente, contamos con una demanda del conductor en la que solicitaba que se ordenara la suspensión de unas obras iniciadas por el arrendador –consistentes en la construcción de unas paredes y edificios alrededor del molino arrendado que limitaban el libre acceso al mismo y el derecho de luces–, si bien el locador consideraba que, para solicitar la demolición de una obra nueva, las Partidas exigían que el demandante fuera el propietario del suelo en el que el demandado estaba edificando³⁰¹.

4.1.2.7. La restitución de los bienes arrendados

La Partida V, Título VIII, Ley 18 establecía el deber del arrendatario de restituir los bienes al arrendador una vez finalizara el plazo de duración acordado³⁰².

4.1.2.8. El subarriendo

El Derecho castellano permitía al locatario la celebración de un contrato de subarrendamiento, siempre y cuando no hubiera acordado lo contrario con el locador, de modo que, nuevamente, queda acreditada la superioridad de la *lex contractus* sobre el Derecho castellano³⁰³. En este sentido, contamos con una demanda en la que el arrendador solicitaba se declarara nulo el subarriendo; el Teniente de Alcalde Mayor y Justicia Ordinaria de la Tierra de la Ribera del Señor Conde de Orgaz la desestimó y dio

²⁹⁸ AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia).

Las Siete Partidas pueden verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vols. II-IV... *op. cit.*

²⁹⁹ AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

³⁰⁰ AGG-GAO CO ECI 4353 (1781, Gipuzkoa).

³⁰¹ AHFB JCR 3674/005 (1805, Bizkaia).

³⁰² AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

La Partida V puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. III... *op. cit.*

la razón al subarrendatario, que alegaba que, de acuerdo con la jurisprudencia de los “Tribunales Superiores de estos Reinos”, resultaba indiscutible la facultad de subarrendar en los contratos de duración determinada y, por ende, en los contratos vitalicios³⁰⁴.

4.1.2.9. *El contrato de admetería de ganado*

Cuando el mediatario procedía a la enajenación del ganado recibido le resultaban aplicables las Leyes y Pragmáticas reguladoras de las penas derivadas de la enajenación de bienes ajenos sin licencia de su propietario³⁰⁵.

4.1.2.10. *Aspectos formales y procesales*

El Derecho establecía las formalidades que debían reunir las escrituras públicas, lo cual resultaba aplicable a las escrituras de arrendamiento³⁰⁶. En este sentido, las Pragmáticas de Su Majestad obligaban a las partes a someterse a las “justicias reales”³⁰⁷, siendo esta la causa por la cual, en las cláusulas de cierre de las escrituras de arrendamiento rústico, se indicaba que las partes renunciaban a su propio fuero, jurisdicción y domicilio³⁰⁸.

Por otra parte, el escribano ante el que se otorgó una escritura de arrendamiento previno a los contratantes sobre la necesidad de inscribir el contrato en el Oficio de Hipotecas de Vitoria-Gasteiz en el plazo de treinta días, de acuerdo con lo establecido por la Real Pragmática de Su Majestad de 1768³⁰⁹.

Por lo que respecta a la competencia judicial, un arrendatario consideraba que, según la Real Orden de 17 de enero de 1828, confirmatoria de las Reales Órdenes de 23 de junio de 1815, de 10 de octubre de 1817 y de 11 de febrero de 1820, el órgano competente en materia de arrendamiento era el Juzgado Ordinario, independientemente de que existiera fuero eclesiástico o militar, salvo cuando se trataba sobre el apremio al pago de la renta, en cuyo caso debería conocer del asunto el Juez Foráneo y

³⁰³ AHFB JCR 1869/015 (1771, Bizkaia).

³⁰⁴ AHPAL JUS 20353 (1756, Araba/Álava).

³⁰⁵ AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa).

³⁰⁶ AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

³⁰⁷ ATHA F.E. Bustamante Caja 59 N° 37 (1643, Araba/Álava).

³⁰⁸ Para el estudio de esta cuestión remitimos al lector al epígrafe “Las principales renunciaciones al Derecho romano y castellano”.

³⁰⁹ AHPAL PRO 1355, f. 200 r° - 203 v° (1792, Araba/Álava).

Privilegiado³¹⁰. Asimismo, contamos con un documento en el que se indica que, según Derecho, el conocimiento del recurso de apelación correspondía a los Jueces Colegas³¹¹.

En relación con el plazo para interponer una demanda de desahucio, contamos con un proceso judicial en el que el demandante manifestaba que no existía ley alguna que impidiera interponerla con antelación³¹². En cambio, la Ley era clara al establecer que el plazo para interponer un recurso de apelación era de cinco días, a contar desde la fecha de notificación de la resolución apelada³¹³.

En otro pleito, el arrendador indicaba que, según la Ley, en los juicios verbales se resolvían asuntos de pequeña cuantía³¹⁴. En este contexto, cuando fue dictada la Ley de Enjuiciamiento Civil del año 1855³¹⁵, en ciertos casos las partes hacían referencia a sus artículos 638 y 639, reguladores del inicio del juicio verbal³¹⁶, así como al artículo 209, regulador de la finalización del acto de conciliación³¹⁷.

En cuanto a la ejecución de bienes, el Derecho castellano regulaba el modo de llevarla a cabo³¹⁸. En concreto, la Ley de Toledo de 1480 regulaba la fianza que debía otorgar la persona a cuya instancia se libraba la ejecución sobre los bienes del deudor³¹⁹. En una escritura de fianza otorgada en cumplimiento de lo dispuesto por la citada Ley de Toledo, se indicaba que, en los casos dispuestos por la misma, si la sentencia de remate era revocada porque el Juez estimaba un recurso de apelación, el demandante debería restituir al demandado el importe que hubiera recibido por el remate de sus

³¹⁰ AHPAL JUS 18778 (1828, Araba/Álava).

³¹¹ AGG-GAO CO ECI 3130 (1745, Gipuzkoa).

³¹² AHFB JCR 0230/022 (1804, Bizkaia); AHFB JCR 0879/003 (1804, Bizkaia).

³¹³ AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia).

³¹⁴ AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa).

³¹⁵ Puede verse en MINISTERIO DE GRACIA Y JUSTICIA (editor). *Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855*. Madrid: Ed. Imprenta del Ministerio de Gracia y Justicia, 1855.

³¹⁶ AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

En concreto, el artículo 638 indicaba lo siguiente:

“Si la demanda de desahucio se funda en el cumplimiento del término estipulado en el arrendamiento de una finca rústica o urbana, el juez mandará convocar al actor y al demandado para un juicio verbal”.

Por su parte el artículo 639 enunciaba:

“Este juicio verbal se celebrará dentro de los tres días siguientes a la presentación de la demanda”.

³¹⁷ AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia). El artículo 209 disponía lo siguiente:

“Los demandantes y demandados están obligados a comparecer en el día y hora señalados. Si alguno de ellos no lo hiciere, ni manifestare causa justa para no concurrir, se dará el acto por terminado, condenándole en costas y en una multa de seis a sesenta reales, que hará efectivos el juez de paz”

³¹⁸ AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AHPAL JUS 15786 (1761, Araba/Álava).

³¹⁹ AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia); AHFB JCR 1036/021 (1708, Bizkaia); AGG-GAO CO LEJ 1415 (1712, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LEJ 1765 (1743, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa); AHPAL JUS 15786 (1761, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa); AGG-GAO CO

bienes³²⁰. En la sentencia contenida en otro documento, se indicaba que cuando el demandante otorgara la fianza de la Ley de Toledo, se le entregaría el importe por el que se había librado la ejecución³²¹. En otra resolución, se dejaba constancia de que, para que continuara la ejecución, el arrendador debería otorgar la fianza de la Ley de Toledo³²². Por otra parte, contamos con un proceso judicial en el que el locador interpuso un recurso de apelación contra el auto que ordenaba cesar la ejecución y alzar los embargos realizados sobre bienes del locatario, argumentando que, según la Ley y la doctrina común, la vía ejecutiva no podía quedar suspendida cuando existía una escritura guarenticia³²³.

La capacidad de las mujeres venía regulada también por la normativa castellana. Así, en un proceso judicial, el arrendatario consideraba que el preaviso que su esposa había recibido del arrendador era nulo, atendiendo a que, según las leyes, las mujeres eran incapaces³²⁴. En este sentido, destacan las Leyes de Toro promulgadas en el año 1505³²⁵, que regulaban, entre otras cuestiones, la venia y licencia marital³²⁶, aunque las mujeres alavesas, guipuzcoanas y vizcaínas casi siempre renunciaban a su aplicación³²⁷.

A este respecto, procede que tratemos acerca de un proceso civil en el que la arrendadora interpuso una demanda en la que manifestaba que, estando viuda, se casó, con la intención de que su marido la sustentara con el salario que ganaría como escribano o procurador, pero no lo hizo, porque no trabajaba, y, además, gastó el patrimonio de la demandante con otra mujer. Afirmaba que lograba alimentarse gracias a las rentas que le proporcionaba el arrendamiento de dos tercio de una casería –si bien únicamente percibía la mitad de dichas rentas, pues la otra mitad le correspondía a su primo, que también formaba parte de la figura arrendadora–. Continuaba sosteniendo que su esposo hacía muchos años que no convivía con ella y que había arrendado el

LEJ 2091 (1763, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2344 (1764, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Araba/Álava).

³²⁰ AHFB JCR 1036/021 (1708, Bizkaia).

³²¹ AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia).

³²² AHPAL JUS 19178 (1832, Araba/Álava).

³²³ AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa).

El contenido de la escritura guarenticia se analiza en “El carácter ejecutivo de la escritura pública de arrendamiento rústico”.

³²⁴ AGG-GAO CO ECI 5174 (1815, Gipuzkoa).

³²⁵ Las Leyes de Toro, promulgadas en el año 1505, pueden verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. VI. Madrid: Ed. Imprenta de la Publicidad, a cargo de M. Rivadeneyra, 1847.

³²⁶ AHPAL PRO 8542, f. 482 rº - 485 rº (1826, Araba/Álava); AHPAL PRO 8544, f. 389 rº - 390 vº (1828, Gipuzkoa).

³²⁷ Remitimos al lector al epígrafe “Las principales renunciaciones al Derecho romano y castellano”.

tercio restante (del que también era propietaria la demandante) a otro colono, por lo que solicitaba que este no inquietara al suyo y que desocupara la casería.

Posteriormente, el arrendatario demandado interpuso una reconvención en la que alegaba que la demandante, al estar casada, no podía comparecer en juicio sin licencia concedida por su marido o por la autoridad judicial, y que tampoco podía otorgar escritura de arrendamiento sin que compareciera en ella su esposo, “a quien le incumbe regir, gobernar y administrar los bienes de su mujer y percibir sus rentas, y no toca a las mujeres, por su entendimiento y juicio fragilísimo, que antiguamente se hallaban bajo continua tutela”. Continuaba afirmando que la demandante se resistió a hacer vida marital, indicando lo siguiente:

“Siempre se ha mantenido en su mala idea, sin atender a las determinaciones y preceptos de la divina Justicia, y semejantes mujeres son puertas del diablo, capitaneadas y artífices de las maldades origen del pecado, madres del delito, colas de escorpión y otras abominaciones que expresan los autores”.

Finalmente, solicitaba que se declarara nula la escritura otorgada por la demandante y subsistente la suya.

Por su parte, la demandante reconoció que correspondía a los maridos el gobierno y administración de los bienes de sus esposas y que estas no podían otorgar escrituras públicas ni comparecer en juicio sin su licencia. No obstante, consideraba que estas reglas regían en los casos en los que existiera una vida marital y el marido cumpliera con su obligación de alimentar a la mujer, no cuando se hallaban separados. Asimismo, afirmaba que, incluso existiendo vida marital, según Derecho, el marido sólo podía disponer de los bienes de la mujer “con los que contrató” para el matrimonio y que la casería arrendada no se encontraba entre ellos. También argumentaba que, según Derecho, la escritura otorgada por todos o por la mayor parte de los parcioneros debía prevalecer sobre la otorgada por otro, aunque también lo fuera.

A continuación se dictó la correspondiente resolución judicial que declaraba nula la escritura otorgada por la demandante, por carecer de las solemnidades exigidas por Derecho, pero ordenaba al arrendatario demandado retener en su poder la renta que debía abonar al marido de la misma, para ponerla a disposición del Tribunal, a fin de proceder a su socorro y alimento.

Tras diversos trámites procesales, finalmente se dictó resolución a través de la cual se concedió a la demandante la licencia judicial para regir, gobernar y administrar sus bienes, entre los que se hallaba la casería litigiosa³²⁸.

4.1.3. Las principales renunciaciones al Derecho romano y castellano

Los otorgantes incorporaban al contrato de arrendamiento referencias a distintas normas de Derecho romano y castellano que regulaban aspectos adyacentes al arriendo, a fin de dejar constancia expresa de su voluntad de renunciar a su aplicación³²⁹.

En este sentido, los contratantes renunciaban a la ley que prohibía la general renunciación, a todas las normas que les resultaran favorables, a las leyes reguladoras de la jurisdicción, de la mancomunidad y de la entrega, a las leyes favorables a las mujeres y a los menores de edad, a la normativa aplicable a los clérigos y obras pías y a las normas reguladoras de los salarios de la cobranza. Asimismo, en ciertos casos, las partes expresaban que deseaban renunciar de forma genérica a todas aquellas normas a las que resultara necesario hacerlo³³⁰.

El mayor número de renunciaciones efectuadas por el arrendatario en un único contrato de arrendamiento asciende a siete, renunciaciones estas relativas a las leyes sobre jurisdicción, a la ley que prohíbe la general renunciación, a todas las leyes, fueros, derechos y privilegios que le fueran favorables, a las leyes de la mancomunidad, a las leyes de la entrega, a las leyes de los menores de edad y a las leyes relativas a las costas de la cobranza³³¹. En cambio, cinco es el mayor número de renunciaciones realizadas por el arrendador, con distintas combinaciones³³².

Desde la segunda mitad del siglo XVI hasta la segunda mitad del siglo XIX, existía una práctica común en los tres territorios históricos consistente en renunciar a las leyes

³²⁸ AHFB JTB 0629/008 (1762, Bizkaia).

³²⁹ En la documentación analizada jamás se alude a normas de Derecho romano reguladoras del contrato de arrendamiento, pero lo cierto es que reglamentó las obligaciones correspondientes a locadores y locatarios con una mentalidad reflejada en el orden, la previsión y la equidad. En esta línea se expresa ACEVEDO GÓMEZ, A. J. *Del contrato de arrendamiento y en especial del arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a la vivienda y al comercio*. Bogotá: Ed. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socioeconómicas, 1978, pp. 18-19.

³³⁰ Contamos con 327 documentos que nos permiten proceder al análisis de esta materia, teniendo en cuenta que el resto no contiene datos que nos permitan determinar si las partes contractuales procedieron o no a la renuncia de alguna ley de Derecho romano o castellano (generalmente porque no incorporan los contratos de arrendamiento a los que se refieren).

El arrendador procede a la renuncia de alguna de estas normas en el 66,06% de esta documentación y el arrendatario lo hace en el 91,44%.

³³¹ AHPAL PRO 141, f. 170 rº - 181 rº (1719, Araba/Álava).

³³² AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AHFB JCR 0556/019 (1750, Bizkaia).

de Derecho romano y castellano de las que trataremos posteriormente. Pero, por si no fuera suficiente, en Araba/Álava y Bizkaia, tras renunciar a esa normativa, a veces las partes hacían constar su renuncia a todas aquellas normas a las que fuera necesario hacerlo. Para ello, en el apartado de la escritura pública de arrendamiento destinado a las renunciaciones, daban por expresas “las demás cláusulas acostumbradas”³³³, indicaban que realizaban “las renunciaciones que son menester en las escrituras de arrendamiento”³³⁴, “las demás renunciaciones de leyes”³³⁵, “las renunciaciones de leyes y demás que conforme a Derecho se requiere”³³⁶, “la renunciación en forma”³³⁷, “las renunciaciones de leyes necesarias”³³⁸ o “la renunciación de leyes y demás necesario”³³⁹ o renunciaban “a las leyes en Derecho necesaria”³⁴⁰, “a las leyes y demás que conforme a él [Derecho] se necesite, que se da aquí por expreso”³⁴¹ y “a las demás leyes [a las que] debamos renunciar”³⁴².

La renuncia más común y existente en prácticamente todos los contratos de arrendamiento se refiere a la Ley que prohíbe la general renunciación, norma recogida en el Código de Justiniano, 1, 14, 5, Teodosio II, Valentiniano III (año 439)³⁴³.

Prácticamente igual de frecuente resultaba la renuncia a todas las “leyes, fueros y derechos de su favor”³⁴⁴, para designar a las cuales, en ocasiones, a lo largo del siglo

³³³ FSS_A.M.A. MARZANA, C. 8, N. 27 (1736, Bizkaia).

³³⁴ AHFB JCR 0925/033 (1786, Bizkaia).

³³⁵ AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

³³⁶ AHPAL JUS 20300 (1797, Araba/Álava).

³³⁷ AHFB JCR 1990/009 (1861, Bizkaia).

³³⁸ ATHA F.E. Bustamante Caja 56 N° 51 (1801, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 63 N° 34 (1802, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 N° 16 (1805, Araba/Álava).

³³⁹ A.M. Asparrena Caja 76. N. 16 (1813, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 N° 30 (1818, Araba/Álava).

³⁴⁰ AHFB JCR 0796/034 (1745, Bizkaia).

³⁴¹ AHPAL PRO 9965, f. 119 r° - 120 v° (1789, Araba/Álava).

³⁴² AHFB JCR 0391/002 (1801, Bizkaia).

³⁴³ El arrendador lo hace en el 90,28% de los casos y el arrendatario y, en su caso, su fiador, en el 87,29% de los documentos. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 28 r° - 29 v° (1567, Gipuzkoa); AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHPAL PRO 51, f. 33 r° - 35 r° (1714, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 2720 (1740, Gipuzkoa); AHFB JCR 0925/033 (1786, Bizkaia); AHFB JCR 0216/008 (1816, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa); AHPAL PRO 13236, f. 717 r° - 718 v° (1848, Araba/Álava).

Acerca de la Compilación de Justiniano trata IGLESIAS SANTOS, J. *Derecho Romano. Historia e Instituciones*. 11ª edición. Barcelona: Ed. Ariel, 1998, pp. 65-72.

³⁴⁴ El arrendador lo hace en el 88,43% de los casos y el arrendatario y, en su caso, su fiador, en el 85,95%. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/982, f. 48 r° - 49 v° (1599, Gipuzkoa); AHPG-GPAH 3/218, f. 69 r° - 70 v° (1651, Gipuzkoa); AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHPAL JUS 22956 (1709, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 2212 (1728, Gipuzkoa); AHFB JCR 1869/015 (1771, Bizkaia); AHPAL PRO 8540, f. 528 r° - 531 v° (1824, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

XIX, se empleaban los términos “leyes propicias”³⁴⁵ o incluso “leyes que puedan sufragarle”³⁴⁶.

Del mismo modo, resultaba muy habitual la renuncia a las leyes sobre jurisdicción y, concretamente, a la *Lex de iurisdictione omnium iudicum*, contenida en el Código de Justiniano, 3, 13, y al propio fuero, jurisdicción y domicilio, esto es, a la Nueva Recopilación, Libro IV, Título XXI, Ley 20³⁴⁷.

Estos tres tipos de renuncia resultaban tan frecuentes porque las normas a las que se referían afectaban a todos los arrendadores y arrendatarios, independientemente de sus características personales o de las obligaciones concretas que hubieran asumido en el contrato. No obstante, existían otras normas a las que las partes renunciaban siempre y cuando se vieran afectados por las mismas, las cuales serán analizadas a continuación.

4.1.3.1. Las leyes de la mancomunidad

Cuando la parte arrendadora o arrendataria se halla compuesta por varias personas o en los casos en los que existía uno o varios fiadores, la pluralidad de personas se obligaba “de mancomún, a voz de uno, cada uno de por sí y por el todo *in solidum*”. A pesar de que la cláusula empleada contuviera los términos “de mancomún e *in solidum*”, lo cierto es que regía principio de solidaridad: se trataba de obligaciones solidarias. Por ello, renunciaban a diversas leyes que regulaban tal situación³⁴⁸. Algunas de ellas pertenecían al Derecho romano (al *Corpus Iuris Civilis*), a saber:

- a) *Lex hoc ita de fideiussoribus*, contenida en las Novelas de Justiniano 99.
- b) Epístola de Adriano, es decir, Instituciones de Justiniano 3, 20, 4, Digesto de Justiniano 46, 1, 26-28 y Código de Justiniano 8, 40, 10, 1.

³⁴⁵ AHFB JCR 3467/002 (1818, Bizkaia); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

³⁴⁶ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 161, N. 15 (1866, Araba/Álava).

³⁴⁷ El arrendador lo hace en el 53,24% de los casos y el arrendatario y, en su caso, su fiador, en el 47,16%. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 26 rº - 26 vº (1567, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LEJ 1048 (1648, Gipuzkoa); AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL PRO 265, f. 116 rº - 116 vº (1706, Araba/Álava); AHFB JCR 1581/006 (1746, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHFB JTB 0959/010 (1833, Bizkaia).

La Nueva Recopilación, aprobada en el año 1567, puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vols. XI-XII... *op. cit.*

³⁴⁸ En el 70,18% de los casos en los que los arrendatarios eran varios, se procedía a la renuncia de esta normativa. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 28 rº - 29 vº (1567, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava); AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 1 (1707, Araba/Álava); AHFB JTB 0529/ 007 (1747, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4467 (1785, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8562, f. 281 rº - 282 vº (1844, Araba/Álava).

En el 12% de los casos en los que la parte arrendadora estaba constituida por varias personas, renunciaban a este tipo de leyes. Entre otros, *vid.* AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AHFB JCR

- c) *Lex de duobus reis debendi*, esto es, Instituciones de Justiniano 3, 16, en el Digesto de Justiniano 45, 2 y en el Código de Justiniano 8, 39.
- d) Leyes reguladoras del beneficio de la división y excusión de bienes. En ocasiones, el fiador renunciaba implícitamente a este beneficio indicando que renunciaba a todas las normas que establecieran que no podría ser reconvenido antes que el deudor principal³⁴⁹ o a los “beneficios de la división de la deuda”³⁵⁰.
- e) Leyes relativas al depósito de las expensas.

Para referirse a la normativa castellana reguladora de la materia, renunciaban “a las demás leyes de la mancomunidad”, con lo que implícitamente aludían a las siguientes disposiciones:

- a) Fuero Real, Libro III, Título XVIII, Leyes 1-14³⁵¹.
- b) Partida V, Título XII, Leyes 8 a 16³⁵². Ocasionalmente, el fiador del arrendatario renunciaba expresamente a la Partida V, Título XII, Ley 9³⁵³.

4.1.3.2. Las leyes de la entrega

En los casos en que uno de los contratantes afirmaba haber recibido del otro cierta cantidad de dinero o un bien, renunciaba de forma expresa a las leyes de la entrega³⁵⁴, esto es, a la *lex de non numerata pecunia* y a las leyes del dolo y el engaño, contenidas todas ellas en el Código de Justiniano 40, 30, 3.

Generalmente, el arrendador lo hacía cuando recibía el pago de la renta de forma anticipada, si bien existen casos en los que la renuncia se producía porque el arrendatario le había entregado, por ejemplo, determinadas herramientas³⁵⁵. Cuando el locatario realizaba esta renuncia, se debía, como regla general, a que había recibido por parte del locador una determinada cantidad de dinero o los propios bienes arrendados.

0883/034 (1734, Bizkaia); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 3, N. 1 (1741, Araba/Álava); AHFB JCR 0556/019 (1750, Bizkaia); AHFB JCR 3467/002 (1818, Bizkaia).

³⁴⁹ AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia).

³⁵⁰ AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº (1831, Araba/Álava).

³⁵¹ El Fuero Real, aprobado en el año 1255, puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. I. Madrid: Ed. Imprenta de la Publicidad, a cargo de M. Rivadeneyra, 1847.

³⁵² La Partida V puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. III... *op. cit.*

³⁵³ AHPAL PRO 1355, f. 131 rº - 133 vº (1791, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia).

³⁵⁴ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 66 Nº 33 (1656, Araba/Álava); AHFB JCR 3379/018 (1745, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 4108 (1788, Gipuzkoa); AHFB JCR 0572/004 (1800, Bizkaia).

³⁵⁵ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 1 (1842, Bizkaia).

Asimismo, en Araba/Álava, cuando se arrendaban los bienes que previamente habían sido vendidos al arrendador por quien se constituía en arrendatario, este renunciaba al Ordenamiento de Alcalá –cuyo texto fue recogido, posteriormente, por la Nueva Recopilación– y, en concreto, “al remedio de los cuatro años y treinta días en él expresados”³⁵⁶, que era el plazo para rescindir los contratos en los que hubiera mediado lesión. Esta misma renuncia se producía en determinados contratos de arrendamiento alaveses y guipuzcoanos en los que el colono asumía los daños derivados de casos fortuitos, en los siguientes términos:

“Por lo que [los arrendatarios] reciben en sí el peligro que pueda haber en los frutos de dichas tierras y quieren que todo sea de su cuenta y cargo, según y como en ella se expresa, renuncian la ley que trata de la lesión, con los cuatro años que prefiere para pedir rescisión del contrato o suplemento a su justo valor, con las demás del caso, y consienten ser compelidos al cumplimiento de cuanto va pactado, por todo rigor legal”³⁵⁷.

“Renunciaron (...) a las leyes de los casos fortuitos e inopinados, menos el de la guerra (...) en caso de suceder en esta provincia”³⁵⁸.

De este modo, la Nueva Recopilación establecía que la concurrencia de determinados casos fortuitos implicaría una rebaja en la renta. En ocasiones, los contratantes no indicaban expresamente que esta disposición estuviera contenida en la citada norma, sino que aludían al Derecho o a las Leyes reguladoras de los arrendamientos temporales “que dicen que si se cogiere, se pague con lo que se coge, y si no se cogiere, no se pague”³⁵⁹. Cuando se renunciaba a estas disposiciones³⁶⁰ el arrendatario asumía que la renta no sería rebajada por el hecho de que concurriera un caso fortuito “de aire, piedra, niebla, hielo, incendio, guerra o esterilidad”³⁶¹ o “de piedra, agua o esterilidad u otro cualquiera, aunque nunca se haya visto”³⁶².

³⁵⁶ ATHA F.E. Bustamante Caja 63 N° 51 (1712, Araba/Álava); AHPAL PRO 141, f. 170 r° - 181 r° (1719, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 63, N. 13 (1733, Araba/Álava).

En FSS_A.M.A._URBINA, C. 62, N. 14 (1730), además, el arrendatario renuncia a las “demás leyes de la compraventa”.

El Ordenamiento de Alcalá, promulgado en el año 1348, puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. I... *op. cit.*

La Nueva Recopilación, de 1567, puede ser consultada en *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vols. XI-XII... *op. cit.*

³⁵⁷ AHPAL PRO 11655, f. 77 r° - 83 v° (1826, Araba/Álava).

³⁵⁸ AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

³⁵⁹ AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava).

³⁶⁰ ARCV Varela (F), C 2787-1 (1669, Araba/Álava); AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AHPAL PRO 141, f. 156 r° - 161 r° (1719, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava).

³⁶¹ AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava).

4.1.3.3. Las leyes de favorables a las mujeres

La mujer, que podía comparecer como arrendadora, arrendataria, representante de alguna de las partes o fiadora, renunciaba a las siguientes disposiciones legales³⁶³:

- a) Leyes del Senado Consulto Veleyano, contenidas en el Digesto, 16, 1, 21.
- b) Normas dictadas por el Emperador Justiniano, relativas a la mujer.
- c) Leyes 60, 61 y 62 de Toro³⁶⁴.
- d) Ordenanzas de Madrid de 1499.
- e) Partidas, con lo que se hacía referencia a la Partida I, Título I, Ley 21, a la Partida V, Título XII, Leyes 2 y 3 y a la Partida V, Título XIV, Ley 31³⁶⁵.
- e) Nueva Recopilación.
- f) Novísima Recopilación³⁶⁶.

A continuación, procedía a la renuncia de las “demás leyes del favor de las mujeres”, con lo que se hacía referencia a la Ley del Estilo 244³⁶⁷. En ocasiones, renunciaba también a las “demás leyes del favor de las mujeres casadas”³⁶⁸ o al “privilegio de viudas y segundas nupcias”³⁶⁹.

4.1.3.4. Las leyes favorables a los menores de edad

Los menores de edad renunciaban a las leyes de la restitución *in integrum*, contenidas en la Partida III, Título XXV, Leyes 1 a 3, y en la Partida VI, Título XIX,

³⁶² AHPAL PRO 141, f. 156 rº - 161 rº (1719, Araba/Álava).

³⁶³ Atendiendo a los documentos en los que la mujer actúa como arrendataria, renuncia a la normativa citada en el 82,93% de los casos. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AHPAL PRO 145, f. 64 rº - 66 vº (1720, Araba/Álava); AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 4108 (1788, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 3 (1843, Araba/Álava).

En el 30,14% de los casos en los que una mujer actúa como arrendadora, renuncia a las mencionadas disposiciones. Entre otros, *vid.* FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 1891, (1660, Gipuzkoa); AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa); AHFB JCR 3656/003 (1777, Bizkaia); AHFB JCR 0391/002 (1801, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa).

³⁶⁴ Las Leyes de Toro, promulgadas en el año 1505, pueden verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. VI... *op. cit.*

³⁶⁵ La Partida I puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. II... *op. cit.*

Para consultar la Partida V, véase RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. III... *op. cit.*

³⁶⁶ La Novísima Recopilación puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vols. VII-IX... *op. cit.*

³⁶⁷ Las Leyes del Estilo pueden verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. I... *op. cit.*

³⁶⁸ FSS_A.M.A._MARZANA, C. 3, N. 1 (1741, Araba/Álava).

En FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 21 (1780, Araba/Álava), se indica que la mujer renuncia a “las demás de su favor que prohíben el que la mujer casada pueda obligarse en perjuicio de sus bienes dotales”.

Leyes 1 a 3, y a las “demás leyes del favor de los menores”, es decir, a la Partida III, Título XI, Ley 7, a la Partida III, Título XXIX, Ley 8, a la Partida VI, Título XVI, Ley 17, a la Partida VI, Título XIX, Leyes 5 y 9³⁷⁰.

4.1.3.5. Las leyes de relativas a los clérigos y obras pías

Cuando un clérigo actuaba como parte contratante o como representante de alguna de ellas, renunciaba al Capítulo *Suam de penis obduardus de absolutionibus* y, en ocasiones, a las “demás leyes del favor de los sacerdotes”³⁷¹.

Si los bienes arrendados pertenecían a obras pías, el locador podía renunciar a la aplicación de las leyes que las regulaban³⁷².

4.1.3.6. Las leyes reguladoras de los salarios de la cobranza

A lo largo de los siglos XVIII y XIX, había casos en los que se procedía a la renuncia de las leyes y pragmáticas que prohibían el cobro por parte del arrendador de los salarios devengados por el cobro de las rentas, esto es, al Libro IV, Título XXI, Ley 31 de la Nueva Recopilación, a la Pragmática de 12 de febrero de 1623 y, en los contratos otorgados con posterioridad al año 1805, al Libro XI, Título XXIX, Ley 8 de la Novísima Recopilación. Para ello, las partes renunciaban a la “última pragmática sobre sumisiones”³⁷³ o empleaban las siguientes cláusulas:

³⁶⁹ AGG-GAO CO ECI 3106 (1745, Gipuzkoa).

³⁷⁰ En el 80% de los casos en los que un menor de edad actuaba como arrendatario, renunciaba a la normativa que estamos analizando. Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 28 rº - 29 vº (1567, Gipuzkoa); AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); AHPAL PRO 141, f. 170 rº - 181 rº (1719, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8542, f. 253 rº - 255 vº (1826, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

Atendiendo a los documentos en los que existe la presencia de un arrendador menor de edad, este renuncia a la mencionada normativa en el 34,48% de los casos. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2344 (1764, Gipuzkoa); AHPAL JUS 29671 (1803, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

La Partida III puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. III... *op. cit.*

Para consultar el contenido de la Partida VI, *vid.* RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vol. IV. Madrid: Ed. Imprenta de la Publicidad, a cargo de M. Rivadeneyra, 1847.

³⁷¹ Los clérigos que actúan como arrendatarios realizan la renuncia en el 66,67% de los casos y los arrendadores en el 13,33%. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AHPAL PRO 370, f. 86 rº, línea 14 - 87 rº, línea 11 (1714, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1297 (1781, Gipuzkoa); ATHA F.E. Samaniego Caja 19 Nº 13 (1803, Araba/Álava),

³⁷² AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

³⁷³ AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AHPAL PRO 51, f. 108 rº - 111 rº (1714, Araba/Álava); AHPAL PRO 141, f. 170 rº - 181 rº (1719, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 2835 (1753, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1288 (1779, Gipuzkoa).

La Novísima Recopilación, en su Libro II, Título XI, Ley 13, contiene referencias relativas a la Pragmática de 12 de febrero de 1623.

“Y de que, pasado cualquiera de los plazos, el referido [arrendador] o su legítima representación pueda venir o enviar persona a la cobranza [de la renta] a donde yo y mis bienes residíéremos, con cuatrocientos maravedís de salario por cada un día de los que en ello se ocupare, por los cuales, que confieso ser justos y moderados, consiento ser ejecutado y en la ocupación sea creída la tal persona por su juramento, sin otra justificación, en que lo difiero. Y sobre este caso, renuncio a cualesquiera leyes y pragmáticas que prohiban la lleva de dichos salarios”³⁷⁴.

“Por cuyos salarios, costas y daños se ha de hacer la misma ejecución, trance, remate de bienes y pago que por el principal, sin que sea necesaria más justificación que la prenotada relacion jurada, para lo cual renuncia a la Pragmática de doce de febrero de mil seiscientos veintitrés, que es la ley treinta y uno, título veintiuno, libro cuarto de la [Nueva] Recopilación, y demás leyes, prácticas y estilos de audiencias y tribunales que prohíben enviar ejecutores y jueces de comisión a costa de las partes y moderan los salarios, sin que, para eximirse de su pago, le valgan ninguna”³⁷⁵.

“Y no lo haciendo, quieren que se les apremie a ello por todo rigor de Derecho y que, para hacer efectiva su cobranza, pueda enviar ejecutor a ella, a donde cualquiera de los otorgantes o a donde los dos [arrendatarios], con los salarios ordinarios por los que costas, daños y perjuicios se ha de hacer la misma ejecución, trance y remate de bienes como por la deuda principal, sin más justificación que la prenotada declaración simple o jurada, por lo que renuncian las leyes, prácticas y estilos de tribunal”³⁷⁶.

4.2. La conservación, modificación y desarrollo del Derecho foral

Ha quedado acreditado que a lo largo de los siglos XVI a XIX el contrato de arrendamiento rústico quedaba regulado por distintas disposiciones forales alavesas, vizcaínas y guipuzcoanas, muy similares entre sí. Al respecto, destacan las palabras de ARTIÑANO Y ZUICALDAY:

“Y así es el pueblo bizcaino, y cuenta que al decir bizcaino, entendemos referirnos al bascongado, pues además de hermanos, son enteramente iguales en religión, instituciones y carácter”³⁷⁷.

³⁷⁴ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava).

³⁷⁵ AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia).

³⁷⁶ AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

³⁷⁷ ARTIÑANO Y ZUICALDAY, A. de. *El Señorío de Bizcaya, histórico y foral*. Barcelona: Ed. Establecimiento tipográfico de Mariol y López, 1885, p. 33.

Por su parte, ELÍAS DE TEJADA habla acerca de la existencia de un Derecho vascón; en este sentido, *vid.* ELÍAS DE TEJADA, F., y PÉRCOPO, G. *La Provincia de Guipúzcoa*. Madrid: Ed. Ediciones Minotauro, 1965, p. 24.

En el mismo sentido, ALLENDE SALAZAR reconoce las similitudes entre las instituciones, costumbres y usos alaveses, guipuzcoanos y vizcaínos³⁷⁸ y LARRAZÁBAL BASÁÑEZ define el sistema foral como un sistema jurídico propio y peculiar de los tres territorios forales, que se hallaban ligados por fuertes lazos, y que se proyectaba en el ámbito del Derecho privado y del Derecho público³⁷⁹.

Pero la vigencia de las costumbres civiles reguladoras de las distintas instituciones jurídicas existentes en el País Vasco –así como en Navarra, Aragón, Galicia, Cataluña y Baleares– fue atacada con la pretensión de instaurar un cuerpo legal común para todo el territorio del Estado inspirado en el Derecho castellano. Bajo la presión de la codificación napoleónica, desde principios del siglo XIX en Castilla creció la tendencia unificadora de las legislaciones civiles, que, además, era compartida por algunos representantes políticos de los territorios forales³⁸⁰. Así, en el año 1843 se creó la Comisión General de Codificación³⁸¹, la cual, el 8 de mayo de 1851, remitió al Gobierno el proyecto más relevante de los que precedieron al Código Civil, que, al no reconocer los Derechos forales, los derogaba implícitamente³⁸², si bien los juristas aragoneses y catalanes consiguieron impedir que llegara a ser Ley. Al respecto, ya en el año 1879, ALLENDE SALAZAR se mostraba contrario a la unidad del Derecho civil en España lograda a costa del destierro violento de las instituciones de los pueblos vascos. Destaquemos algunas de sus palabras:

“Los pueblos bajo múltiples aspectos, son muy distintos, y de la misma manera que cada siglo y cada época piden nuevas leyes que respondan a las costumbres de aquel

³⁷⁸ Al respecto, puede verse ALLENDE SALAZAR, Á. “El dualismo en la legislación civil de Vizcaya”. *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 1879, Tomo LVI, pp. 73-74.

Igualmente, vid. JADO Y VENTADES, R. *Derecho Civil de Vizcaya. Comentarios a las leyes del Fuero de Vizcaya*. 2ª edición. Bilbao: Ed. Imprenta y Encuadernación de la Casa de Misericordia, 1923, pp. 64-65.

³⁷⁹ Véase LARRAZÁBAL BASÁÑEZ, S. *Contribución a una Teoría de los derechos históricos vascos*. Bilbao: Instituto Vasco de Administración Pública, 1997, pp. 77-78.

³⁸⁰ En esta línea, vid. LACRUZ BERDEJO, J. L. “Los Derechos forales”. En LACRUZ BERDEJO, J. L., ASÍS SANCHO REBULLIDA, F. de, y LUNA SERRANO, A. *Elementos de Derecho civil. Elementos de Derecho civil*. Tomo I (Parte general), Vol. I (Introducción). Barcelona: Ed. Librería Bosch, 1988, p. 93.

³⁸¹ Vid. Díez-Picazo y Ponce de León, L., y Gullón Ballesteros, A. *Sistema de Derecho Civil*. Vol. I/I (Introducción. Parte general. Derecho de la persona). 2ª edición. Madrid: Ed. Tecnos, 1995, pp. 31-32.

³⁸² Al respecto, véase Santos Briz, J. (dir.), Sierra Gil de la Cuesta, I. (coord.), *et. al. Tratado de Derecho Civil. Teoría y Práctica*. Vol. I (Parte general. Introducción y doctrinas generales). Barcelona: Ed. Bosch, 2003, p. 76.

Igualmente, vid. Sánchez Román, F. *La Codificación civil en España en sus dos períodos de preparación y de consumación. Estado del Derecho civil de España, común y foral, antes y después de la promulgación del Código Civil y trabajos preliminares para la formación de algunos apéndices del Derecho foral (1811 a 1890)*. Madrid: Ed. Establecimiento tipográfico “Sucesores de Rivadeneyra”, 1890, p. 35.

momento histórico, cada país y cada pueblo necesitan una legislación especial privativa, *sui generis*, en consonancia con su clima y con su historia, con su religión y con su industria, con el estado general de su desarrollo espiritual y material”³⁸³.

En el mismo sentido, en el año 1885, sostenía ARTIÑANO Y ZURICALDAY:

“¿En qué se apoyan los que aspiran a establecer la absoluta unidad en la legislación civil? En que, tratándose de una sola Nación, uno sólo debe ser el Código por que se rija (...). Verdad que en Castilla predomina la idea de que las demás provincias deben seguir sus huellas y amoldarse a sus reglas en todas las situaciones de la vida social. Mas ni los letrados de Castilla ejercen supremo influjo en la opinión, ni Castilla es más que una parte de la España. Las regiones forales, con idéntico derecho, son refractarias a esa asimilación, porque con ella perderían instituciones que juzgan indispensables, dado su particular modo de ser, para implantarse otras que ni se conforman con sus necesidades, ni con sus sentimientos y tradiciones (...). No cabe esa soñada uniformidad o unidad”³⁸⁴.

No obstante, la Comisión General de Codificación redactó un nuevo proyecto más conciliador, que daría lugar a que, en 1889, se publicara el Código Civil español. En la Comisión participó, en representación de Bizkaia, Manuel de Lecanda, que renunció a muchas instituciones vizcaínas escritas y no hizo referencia alguna a las consuetudinarias. Ningún aspecto de los Derechos civiles propios de Araba/Álava y Gipuzkoa –que nunca adquirieron forma legal escrita– fue tomado en consideración, a salvo la normativa correspondiente al Valle de Ayala³⁸⁵.

En el año 1978, la Constitución española³⁸⁶ y, el año siguiente, el Estatuto de Autonomía del País Vasco³⁸⁷, abrieron una nueva era.

La Disposición adicional primera de la Constitución constituye la garantía institucional de la foralidad³⁸⁸, en el sentido en que dispone:

³⁸³ ALLENDE SALAZAR, Á. “El dualismo en la legislación civil de Vizcaya”. *Revista General de Legislación y Jurisprudencia...* op. cit., p. 53.

En la misma línea, vid. DELGADO ECHEVERRÍA, J. “Antecedentes históricos y formación del Derecho civil aragonés”. En DELGADO ECHEVERRÍA, J. (dir.) *et. al. Manual de derecho civil aragonés*. 2ª edición. Zaragoza: Ed. El Justicia de Aragón, 2007, p. 64.

³⁸⁴ ARTIÑANO Y ZURICALDAY, A. de. *El Señorío de Bizcaya, histórico y foral...* op. cit., pp. 405-406.

³⁸⁵ A este respecto, véase CELAYA IBARRA, A. “Hacia una Ley Civil Vasca”. *Boletín de la Academia Vasca de Derecho*, junio 2007, nº extraordinario IV, pp. 14-15.

Por lo que respecta al derecho histórico ayalés, puede verse URIARTE LEBARIO, L. M. de. *El Fuero de Ayala*. Vitoria: Ed. Diputación Foral de Álava, 1974, pp. 49-61.

³⁸⁶ Constitución Española, aprobada por las Cortes en sesiones plenarias del Congreso de los Diputados de 31 de octubre de 1978, ratificada por el pueblo español en referéndum de 6 de diciembre de 1978 y sancionada por Su Majestad el Rey el 27 de diciembre de 1978. *Boletín Oficial del Estado* de 29 de diciembre de 1978, nº 311, pp. 29313-29424.

³⁸⁷ Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía del País Vasco. *Boletín Oficial del Estado* de 22 de diciembre de 1979, nº 306, pp. 29357-29363.

“La Constitución ampara y respeta los derechos históricos de los territorios forales.

La actualización general de dicho régimen foral se llevará a cabo, en su caso, en el marco de la Constitución y de los Estatutos de Autonomía”.

La redacción de esta disposición tuvo en cuenta, en gran medida, la enmienda formulada por los diputados vascos en la sesión de 21 de julio de 1978, cuyo primer párrafo decía lo siguiente:

“La Constitución reconoce y ampara los derechos históricos de los territorios forales, cuya actualización reintegradora se realizará, donde sea necesaria, para incorporarlos al ordenamiento jurídico, por acuerdo de sus instituciones representativas y el Gobierno, y a este efecto se derogan las leyes de 25 de octubre de 1839, de 21 de julio de 1876 y demás leyes abolicionistas”³⁸⁹.

La derogación de las leyes mencionadas en la enmienda se efectuó en el apartado segundo de la Disposición derogatoria de la Constitución, cuyo tenor literal es el siguiente:

“En tanto en cuanto pudiera conservar alguna vigencia, se considera definitivamente derogada la Ley de 25 de octubre de 1839 en lo que pudiera afectar a las provincias de Álava, Guipúzcoa y Vizcaya.

En los mismos términos se considera definitivamente derogada la Ley de 21 de julio de 1876”³⁹⁰.

El artículo 149.1.8 de la Constitución efectúa la denominada “primera reserva competencial”, en virtud de la cual reserva al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación civil, “sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde

³⁸⁸ Véase HERNÁNDEZ CORCHETE, J. A. “La reserva al Tribunal Constitucional del control jurisdiccional de las normas forales fiscales y la interdicción de ámbitos exentos de control”. En GORDILLO PÉREZ, L. I. (coord.) *et. al. El poder normativo de Bizkaia en un contexto multinivel y transnacional*. Bilbao: Ed. Universidad de Deusto, 2012, pp. 81-82.

En la misma línea, *vid.* VÁZQUEZ ALONSO, V. J. “Apuntes sobre el control de la norma foral fiscal por el Tribunal Constitucional”. En GORDILLO PÉREZ, L. I. (coord.) *et. al. El poder normativo de Bizkaia en un contexto multinivel y transnacional*. Bilbao: Ed. Universidad de Deusto, 2012, p. 89.

³⁸⁹ Puede verse en CELAYA IBARRA, A. “Derechos históricos vascos”. *Razón y fe... op. cit.*, p. 283.

³⁹⁰ Las leyes derogadas son las siguientes:

- Ley de 25 de octubre de 1839, sancionando los Fueros de las Provincias vascongadas y Navarra. *Gaceta de Madrid* de 26 de octubre de 1839, nº 1812, p. 1.

- Ley de 21 de julio de 1876, haciendo extensivos a los habitantes de las provincias vascongadas los deberes que la Constitución de la Monarquía impone a todos los españoles, y autorizando al Gobierno para reformar el régimen foral de las mismas en los términos que se expresa. *Gaceta de Madrid* de 25 de julio de 1876, nº 207, p. 213.

Para el estudio de las leyes de 25 de octubre de 1839 y de 21 de julio de 1876, *vid.* CAÑO MORENO, J. *Teoría institucional del Estatuto Vasco... op. cit.*, pp. 50-59.

En el mismo sentido, *vid.* IRIGORAS ALBERDI, A. “Eskubide historikoen atarian: forutasuna eta sistema juridiko liberala XIX. mendean”. *Boletín de la Academia Vasca de Derecho*, septiembre 2007, nº 13, pp. 61-66.

existan”. En consecuencia, la Comunidad Autónoma del País Vasco tiene competencia para conservar, modificar y desarrollar su Derecho civil propio³⁹¹, siempre que respete la llamada “segunda reserva competencial”³⁹², esto es, las excepciones fijadas por el precepto mencionado, a saber:

“En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de las obligaciones contractuales, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del Derecho, con respeto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial”.

Lo que debe entenderse por el concepto “bases de las obligaciones contractuales”, que, como se puede observar, son competencia exclusiva del Estado, es una cuestión problemática que suscita diversas interpretaciones. No obstante, el hecho de que el constituyente emplee esta expresión en la que alude a las bases y no indique que la competencia exclusiva comprenderá las obligaciones contractuales, implica que la competencia autonómica en materia de derecho contractual es posible³⁹³.

Debemos tener presente que el criterio seguido por el Tribunal Constitucional al interpretar este precepto atribuye competencia legislativa en el ámbito civil a los parlamentos autonómicos, siempre que legislen sobre materias relativas a instituciones conexas con las ya reguladas, dentro de una actualización o innovación de los contenidos³⁹⁴, criterio que pone de relieve la necesidad de desvelar cuáles fueron las instituciones contractuales en el pasado. De este modo, las instituciones forales pueden

³⁹¹ Al respecto, pueden verse, entre otras, las Sentencias del Tribunal Constitucional de 28 de septiembre de 1992, rec. 361/1987; de 16 de noviembre de 1992, rec. 347/1987; y de 6 de mayo de 1993, rec. 2401/1990.

³⁹² En relación con esta cuestión, véase BELLO JANEIRO, D. “Marco competencial de los contratos agrarios en la España de las Comunidades Autónomas”. En SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Á. (editor). *Estudios de Derecho agrario 2010*. Logroño: Ed. Universidad de La Rioja. Servicio de Publicaciones, 2011, pp. 59-61.

Igualmente, *vid.* ARROYO I AMAYUELAS, E. “El desarrollo y modernización del Derecho civil catalán”. En SERRANO GÁZQUEZ, L. (coord.) *et. al. ¿Hacia dónde van los Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos*. Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, p. 123.

³⁹³ En este sentido se expresan PULA PUIG BLANES, F. de, y SOSPEDRA NAVAS, F. J. (coord.) *et. al. Comentarios al Código Civil de Cataluña... op. cit.*, pp. 1041-1042.

³⁹⁴ Al respecto, *vid.* Sentencia del Tribunal Constitucional de 12 de marzo de 1993, rec. 1392/1988.

El artículo 149.1 de la Constitución ha sido definido como “heterogéneo”, atendiendo a que, además de establecer la competencia exclusiva del Estado sobre determinadas materias, otorga competencia a las Comunidades Autónomas sobre otras, con lo que la exclusividad que predica en su enunciado tiene carácter relativo. Al respecto, véase ÁLVAREZ CONDE, E. *Curso de Derecho Constitucional*. Vol. II (Los órganos constitucionales del Estado autonómico). Madrid: Ed. Tecnos, 1993, p. 419.

En relación con el mencionado precepto, TORRES DEL MORAL afirma que “el eje del sistema es el artículo 149.1 de la Constitución que son, en principio, de competencia exclusiva de los órganos centrales del Estado. Si ese es el eje, el motor está en los Estatutos de Autonomía”. TORRES DEL MORAL, A.

quedar legisladas, sin que actúe como límite el restringido contenido de la Compilación de Derecho Civil Foral de 1959³⁹⁵, puesto que la misma carecía de espíritu foral, de manera que coartó y derogó numerosas instituciones propias³⁹⁶. Llevando a cabo la actualización de las instituciones propias lograremos que estas continúen vivas y adaptadas a la realidad social actual³⁹⁷.

Todas las Comunidades Autónomas con Derecho civil propio han asumido en sus Estatutos la competencia para conservar, modificar y desarrollar sus respectivos Derechos, si bien la han ejercido de manera diferente atendiendo a que ha sido distinto el contenido del Derecho del que partían y la importancia política que las instituciones públicas le ha dado a cada uno de ellos³⁹⁸.

Por su parte, el artículo 10.5 del Estatuto de Autonomía del País Vasco³⁹⁹ dispone que el Parlamento tiene competencia para la “conservación, modificación y desarrollo del Derecho civil foral y especial, escrito o consuetudinario propio de los territorios históricos que integran el País Vasco y la fijación del ámbito territorial de su vigencia”.

Resulta importante, sobre todo para los territorios históricos de Araba/Álava y Gipuzkoa, la alusión estatutaria al Derecho consuetudinario, dado que en tales territorios no existió Derecho civil escrito, pero sí uno basado en la Costumbre que quedó plasmado en los contratos privados, escrituras públicas y resoluciones judiciales de la época⁴⁰⁰.

Principios de Derecho Constitucional español. 4ª edición. Madrid: Ed. Servicio Publicaciones Facultad Derecho Universidad Complutense Madrid, 1998, p. 744.

³⁹⁵ El texto de la Ley 32/1959, de 30 de julio, sobre Compilación del Derecho Civil Foral de Vizcaya y Álava puede verse en SECCIÓN DE DERECHO CIVIL FORAL DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS VASCOS (recopilador). *Legislación Foral de Bizkaia*. Bilbao: Ed. Diputación Foral de Bizkaia, 1991, pp. 447-463.

³⁹⁶ Al respecto, *vid.* CELAYA IBARRA, A. *Actualización del Derecho Civil Vizcaíno... op. cit.*, p. 10. En el mismo sentido, véase OSÉS ABANDO, J. “Parlamento Vasco y Derecho Civil Foral: Balance y perspectivas”. En *Jado*, mayo 2011, nº 21, p. 25.

³⁹⁷ En la misma línea se expresa CORDERO MARTÍNEZ, L. “El Derecho vasco: el impulso gubernamental”. *Jado*, mayo 2011, nº 21, p. 46.

³⁹⁸ En el igual sentido se manifiesta SERRANO GARCÍA, J. A. “Derecho civil de Aragón”. En SERRANO GÁZQUEZ, L. (coord.) *et. al. ¿Hacia dónde van los Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos*. Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, p. 34.

³⁹⁹ Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía del País Vasco. *Boletín Oficial del Estado* de 22 de diciembre de 1979, nº 306, pp. 29357-29363.

El proyecto de Estatuto de Autonomía fue aprobado en Gernika el 29 de diciembre de 1978 por la Asamblea de Parlamentarios Vascos y fue presentado al Congreso de los Diputados al día siguiente de la promulgación de la Constitución. Una Comisión Mixta dictaminó su redacción definitiva el 21 de julio de 1979 y el 25 de octubre el proyecto fue aprobado en referéndum por el electorado de los tres territorios históricos. El Congreso ratificó el Estatuto el 29 de noviembre y, finalmente, el Rey lo promulgó el 18 de diciembre. *Vid.* GONZÁLEZ CASANOVA, J. A. *Teoría del Estado y Derecho Constitucional*. Barcelona: Ed. Vicens Vives, 1994, pp. 534-535.

⁴⁰⁰ En efecto, resulta destacable la habilidad de los escribanos de los periodos históricos analizados en el empleo de los medios más adecuados para recoger las costumbres de la época. Sobre este tema, puede

A la luz de estas disposiciones, el Parlamento Vasco tiene competencia para regular la mayor parte del contenido del Derecho civil, dentro de la cual se incluyen los contratos. Por tanto, si quedara acreditada la existencia, en el pasado, de unas normas reguladoras del contrato de arrendamiento rústico, el Parlamento tendría competencia para legislar en la materia, adaptándolas, obviamente a las necesidades de la sociedad actual. De este modo, a fin de prestar un importante servicio a la sociedad vasca, resulta necesario conocer una de sus señas de identidad, esto es, el Derecho de la etapa foral, legal y consuetudinaria⁴⁰¹, cual únicamente puede ser logrado a través de la investigación científica. A este respecto, transcribiremos algunas palabras de CELAYA IBARRA:

“El Derecho vasco (de Bizkaia, Guipúzcoa y Álava) era durante su vigencia más solidario y menos individualista que el que regía en la mayor parte de Europa. Si en el campo del Derecho Público hacía a todos los vizcaínos hidalgos, prohibiendo los títulos nobiliarios y, por tanto, caminando hacia la igualdad, ese sentido igualitario nos obliga a obtener consecuencias en el campo del Derecho civil que nos enlacen con nuestra historia. Buscamos un Derecho menos individualista y más humano, que fomente el espíritu comunitario y cooperativo”⁴⁰².

Las señas de identidad de un pueblo son el medio que elige para relacionarse, es decir, el idioma, y su modo de vivir y de ser, esto es, el Derecho, sobre todo el Derecho civil. En este contexto, destacan las palabras de ALLENDE SALAZAR emitidas poco antes de la entrada en vigor del Código Civil:

“Mas no es sólo la peregrina lengua del euskaro; no es tampoco únicamente su epopeya de independencia lo que hoy preocupa la atención de la Europa culta: hay otra cosa, si cabe, que admira aún más a los que fijan su atención sobre este pequeño rincón de la Tierra. Los publicistas más notables del mundo estudian su legislación característica, y todos unánimes declaran que hay en ella datos que no es lícito despreciar. Las leyes, las costumbres de los vascos, atraviesan en este momento un periodo de crisis suprema, y por tanto, los que desinteresadamente se dedican al estudio y a la ciencia, deben, antes de

verse NAVAJAS LAPORTE, A. *La ordenación consuetudinaria del caserío en Guipúzcoa*. San Sebastián: Ed. Sociedad Guipuzcoana de Ediciones y Publicaciones, 1975, pp. 279-280.

⁴⁰¹ En este sentido, *vid.* CELAYA IBARRA, A. “Derechos históricos vascos”. *Razón y fe... op. cit.*, p. 279.

⁴⁰² CELAYA IBARRA, A. “Hacia una Ley Civil Vasca”. *Boletín de la Academia Vasca de Derecho... op. cit.*, pp. 31-32.

formular un juicio definitivo, fijarse en lo que esta legislación foral significa para las Provincias Bascongadas y para la España entera”⁴⁰³.

En el mismo sentido, CELAYA IBARRA expresa:

“Desde los poderes públicos reclamamos nuevas competencias. ¿Por qué no hacemos uso de las que ya detentamos en Derecho privado desde hace treinta años? (...). Ningún pueblo es nada si no posee una vida social gobernada por sus propias leyes”⁴⁰⁴.

En el año 1992, se aprobó la actualmente vigente Ley de Derecho Civil Foral del País Vasco⁴⁰⁵, contra la cual, al instancias del Presidente del Gobierno español, se interpuso un recurso de inconstitucionalidad del que, finalmente, se desistió, atendiendo a que el Consejo de Estado emitió el Dictamen 1537/1992⁴⁰⁶, en el cual indicaba que no existían fundamentos jurídicos para mantenerlo⁴⁰⁷. La adopción de esta norma supuso un gran avance, pero su regulación resulta insuficiente incluso tras su modificación en el año 1999⁴⁰⁸, dado que, entre otras cuestiones, prácticamente queda limitada al Derecho vizcaíno. En consecuencia, en diciembre de 1999 la Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País remitió el primer Anteproyecto de Ley de Derecho Civil Vasco al Gobierno Vasco y a las Diputaciones Forales de Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa. En diciembre de 2001, esta redacción fue objeto de modificaciones por parte de la Comisión de Derecho Civil de la Real Sociedad Bascongada y el nuevo texto fue remitido una vez más al Gobierno Vasco y a las Diputaciones. En el año 2007, una comisión de estudio de la Academia Vasca de Derecho aprobó el Anteproyecto de Ley de Derecho Civil Foral de la Comunidad Autónoma del País Vasco⁴⁰⁹ y lo remitió

⁴⁰³ ALLENDE SALAZAR, Á. *Biblioteca del Bascófilo. Ensayo de un catálogo general sistemático y crítico de las obras referentes a las provincias de Vizcaya, Guipúzcoa, Álava y Navarra*. Madrid: Ed. Imprenta y Fundición de Manuel Tello, 1887, p. 30.

En la misma línea se expresa CELAYA IBARRA, A. *La actual coyuntura del Derecho Vasco... op. cit.*, p. 5.

⁴⁰⁴ CELAYA IBARRA, A. “Conflictos de leyes civiles”. *Jado*, diciembre 2009, nº 18, p. 12.

⁴⁰⁵ Ley 3/1992, de 1 de julio, del Derecho civil foral del País Vasco. *Boletín Oficial del País Vasco* de 7 de agosto de 1992, nº 153, pp. 6989-7077.

⁴⁰⁶ Dictamen del Consejo de Estado 1537/1992, aprobado el 27 de mayo de 1993. http://www.boe.es/buscar/doc.php?coleccion=consejo_estado&id=1992-1537 (última consulta 25 de octubre de 2012).

⁴⁰⁷ En la esta línea se manifiesta GIL RODRÍGUEZ, J. “¡Por fin un Derecho civil vasco!”. En SERRANO GÁZQUEZ, L. (coord.) *et. al. ¿Hacia dónde van los Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos*. Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, p. 263.

⁴⁰⁸ Ley 3/1999, de 16 de noviembre, de modificación de la Ley de Derecho civil del País Vasco, en lo relativo al Fuero civil de Gipuzkoa. *Boletín Oficial del País Vasco* de 30 de diciembre de 1999, nº 249, pp. 21455-21467.

⁴⁰⁹ El texto del Anteproyecto de 2007 puede verse en COMISIÓN DE ESTUDIO DE LA ACADEMIA VASCA DE DERECHO. “Anteproyecto de Ley de Derecho Civil Foral de la Comunidad Autónoma del País Vasco”. *Boletín de la Academia Vasca de Derecho*, junio 2007, nº extraordinario IV, pp. 190-246.

también al Gobierno Vasco, si bien fue objeto de una revisión y reformulación por parte de la Sección de Derecho Privado de la Academia y del Colegio de Abogados del Señorío de Bizkaia –a través de su Grupo de Estudio del Derecho Civil Foral del País Vasco–, lo que dio lugar a que ambos aprobaran, en mayo de 2012, la Propuesta de Ley Civil Vasca de 2012⁴¹⁰ y que procedieran a su envío a las correspondientes instituciones públicas.

La Propuesta de 2012, como ya lo hiciera el Anteproyecto que le precedió, insta a los poderes públicos a regular el contrato de arrendamiento rústico mediante ley especial. De esta forma, mantiene en su Libro I uno de los principios de Derecho Patrimonial consagrados en el Anteproyecto que le precedió, a saber:

“El contrato de arrendamiento rústico posee en la tradición vasca características especiales en cuanto a la estabilidad del arriendo, la transmisión del derecho del arrendatario y otros aspectos que, al margen de las disposiciones de esta Ley, justifican que sea regulado en una ley especial”⁴¹¹.

4.3. El proceso civil

4.3.1. El carácter ejecutivo de la escritura pública de arrendamiento rústico

La escritura pública de arrendamiento era título ejecutivo. Los contratantes así lo reconocían expresamente a lo largo de todos los periodos históricos comprendidos entre la segunda mitad del siglo XVI y la segunda mitad del siglo XIX, en los tres territorios históricos, sobre todo en Gipuzkoa⁴¹². La cláusula empleada para ello era la siguiente:

En relación con los citados anteproyectos, *vid.* GRUPO DE ESTUDIOS DE DERECHO CIVIL FORAL DEL ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DEL SEÑORÍO DE BIZKAIA. “Notas, reflexiones y propuestas al anteproyecto de ley civil vasca”. *Jado*, mayo 2011, nº 21, pp. 60-61.

La Academia Vasca de Derecho acogió la labor de redactar el anteproyecto para someterlo al Parlamento Vasco, atendiendo a que el País Vasco carecía de un órgano asesor legalizado que se ocupara de esta tarea. Al respecto, véase CELAYA IBARRA, A. “La nueva foralidad en el último proyecto de Ley Civil Vasca”. *Jado*, mayo 2011, nº 21, p. 10.

Tras una ronda de comparecencias de diversos expertos en Derecho civil foral, los parlamentarios comisionados se emplazaron para realizar una reunión el 10 de septiembre de 2008, pero no llegó a celebrarse; la razón, según diversos autores, fue la inmediatez de las elecciones autonómicas. En este sentido se expresa GIL RODRÍGUEZ, J. “Del Derecho Foral al Derecho Civil Vasco”. *Jado*, mayo 2011, nº 21, p. 100.

⁴¹⁰ Su texto puede verse en ACADEMIA VASCA DE DERECHO E ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DEL SEÑORÍO DE BIZKAIA. *Propuesta de Ley Civil Vasca... op. cit.*, pp. 19-54.

La Academia Vasca de Derecho aprobó la Propuesta en su Junta de Gobierno de 28 de mayo de 2012 y el Colegio de Abogados del Señorío de Bizkaia lo hizo en la celebrada el 31 de mayo de 2012. Al respecto, véase ACADEMIA VASCA DE DERECHO E ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DEL SEÑORÍO DE BIZKAIA. *Propuesta de Ley Civil Vasca... op. cit.*, pp. 5-6.

⁴¹¹ Artículo 13 de la Propuesta de Ley de Derecho Civil Foral de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

⁴¹² Para el estudio de esta materia, tomamos como muestra los 310 documentos que permiten determinar si la escritura de arrendamiento tenía validez como título ejecutivo. En el 84,84% de los

“Y damos todo el poder necesario a las justicias y jueces de Su Majestad competentes, a quienes nos sometemos conforme a Derecho, para que nos compelan y apremien a la ejecución y cumplimiento de todo lo que contiene esta escritura, como por sentencia definitiva de juez competente a nuestra instancia dada, consentida y pasada en autoridad de cosa juzgada”⁴¹³.

No obstante, en algunos documentos recibía una redacción diferente:

“Sébase cómo yo [arrendador] (...) me obligo a que le será cierto y seguro este dicho arrendamiento y que no será inquietada en él ni despojada hasta que se haya cumplido; y, en defecto, le pagaré todas las costas y daños que tuviere y por todo como aquí tuviere liquidación se ejecute con esta escritura y su juramento, en que lo difiero y relevo de otra prueba. Y yo [arrendataria] (...) acepto esta escritura en todo y por todo y recibo a renta y arrendamiento la dicha casa, con las condiciones que refiere (...) y me obligo (...) de cumplir con las demás condiciones que van referidas y, por lo que montare cada uno, se me ejecute con esta escritura y juramento, en que lo difiero y lo relevo de otra prueba”⁴¹⁴.

En ciertos casos, las partes contractuales y el fiador del arrendatario asumían el siguiente compromiso:

“Y al cumplimiento de todo ello, todos los otorgantes nos obligamos con nuestras personas y bienes, presentes y futuros, para que a todo lo susodicho, respectivamente, seamos compulsos y apremiados, por todo rigor de Derecho y via ejecutiva, como si esta escritura de arrendamiento fuere sentencia definitiva contra nos dada por juez competente y pasada en autoridad de cosa juzgada”⁴¹⁵.

Asimismo, en determinadas escrituras públicas correspondientes a arrendamientos alaveses se daba por expresa la cláusula guarenticia⁴¹⁶, con lo que no hacían sino tomar la escritura por título ejecutivo, pues, según indica SALA, es la cláusulas “por la cual los contrayentes dan facultad a los jueces para que hagan ejecución en fuerza de la

mismos, se afirma que la escritura es título ejecutivo. En concreto, así se indica en el 91,46% de los arrendamientos guipuzcoanos, en el 85,88% de los vizcaínos y en el 80,42% de los alaveses.

Entre otros, *vid.* AHPG-GPAH 3/971, f. 28 rº - 29 vº (1567, Gipuzkoa); AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHPAL PRO 141, f. 101 rº - 104 rº (1719, Araba/Álava); AHFB JCR 1728/001 (1742, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2344 (1764, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa); ATHA F.E. Varona Caja 63 Nº 10.3 (1841, Araba/Álava); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

⁴¹³ AHPAL PRO 145, f. 64 rº - 66 vº (1720, Araba/Álava).

⁴¹⁴ AHFB JCR 0405/018 (1755, Bizkaia).

⁴¹⁵ AGG-GAO CO LCI 4144 (1790, Gipuzkoa).

⁴¹⁶ ATHA F.E. Bustamante Caja 56 Nº 51 (1801, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 34 (1802, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 16 (1805, Araba/Álava).

escritura, contra el que no la cumple, como si se hubiese así pactado, juzgado o transigido”⁴¹⁷. En el mismo sentido se expresa HEINECIO:

“Y de aquí infieren nuestros autores prácticos, que aun siendo tan recomendable el instrumento que tiene la cláusula cuarentigia (esta voz cuarentigia es italiana y significa firmeza y seguridad), se reduce pues la cláusula llamada cuarentigia a dar el otorgante poder a todos los jueces que del contrato que se habla deben conocer, para que le apremien a su cumplimiento, como por sentencia definitiva de juez competente, consentida y pasada en autoridad de cosa juzgada. Esta cláusula tiene tanta fuerza, porque la cosa juzgada se tiene absolutamente por verdadera, y así queda él obligado sin recurso alguno temporal que le exima de cumplir la obligación contraída, y por lo mismo debe ser compelido a ello”⁴¹⁸.

Existían tres Reales Pragmáticas que conferían el carácter ejecutivo a la escritura pública: la primera de ellas fue aprobada Enrique III en Sevilla el 20 de mayo de 1396; la segunda fue adoptada por Enrique IV en Madrid el año 1458; y la tercera es la Real Pragmática de Carlos y Ana Juana, dada en Madrid en 1534, de la que, a estos efectos, interesa únicamente el Capítulo 131. Finalmente, la Nueva Recopilación del año 1567, en su Libro IV, Título I, Leyes 1 a 5, también recogió la validez ejecutiva de los mencionados títulos⁴¹⁹.

El carácter ejecutivo de la escritura implicaba que, en el supuesto de que el arrendatario incumpliera su obligación de abonar el importe de la renta acordada, el arrendador tendría la posibilidad de entablar una demanda en reclamación de la cantidad adeudada y el órgano judicial competente dictaría resolución mediante la que ordenaría despachar mandamiento ejecutivo y, en consecuencia, se embargarían los bienes del colono y de su fiador (en el supuesto de que hubiera otorgado fianza) para, posteriormente, venderlos en almoneda pública, mediante remate, a fin de que el locador cobrara la cantidad de la que era acreedor con cargo al importe obtenido con la venta. De este modo, la única opción que tenía el arrendatario para defenderse era oponerse a la ejecución, demostrando que no adeudaba el importe reclamado, bien por

⁴¹⁷ SALA BAÑULS, J. *Ilustración del Derecho Real de España*. T. II. Madrid: Ed. Imprenta de D. Ramón Verges, 1839, p. 292.

⁴¹⁸ HEINECIO, J. *Recitaciones de Derecho Civil*. Tomo II. Madrid: Ed. Imprenta de Pedro Sanz, 1830, pp. 549-550.

⁴¹⁹ En la misma línea, véase ARTIACH CAMACHO, S. “El contrato de arrendamiento en la Historia de Andoain (siglos XVI-XIX)”. En *Leyzaur Revista de Estudios Históricos de Andoain*, 2010, nº 11, pp. 106-107.

La Nueva Recopilación puede verse en RIVADENEYRA, M. (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vols. XI-XII... *op. cit.*

haberlo satisfecho o bien porque el arrendador le debiera otra cantidad igual o superior – por ejemplo, por el importe de las mejoras que hubiera ejecutado⁴²⁰.

Los juicios ejecutivos también procedían cuando el contrato de arrendamiento no se había otorgado en escritura pública y, por lo tanto, el locador no podía adjuntarla a su demanda, siempre y cuando el conductor, en su declaración como demandado, reconociera el importe de la deuda.

4.3.2. Las reclamaciones judiciales

Las desavenencias surgidas en relación con el contrato de arrendamiento daban lugar a la incoación de procesos judiciales mediante la interposición de demandas a través de las que se ponían de manifiesto pretensiones de diversa índole, entre las que destacan las siguientes:

- a) El abono de la renta adeudada.
- b) El pago del importe de las obras y mejoras.
- c) La indemnización de los daños y perjuicios causados.
- d) La rebaja de la renta.
- e) El desahucio.
- f) El amparo en la pacífica posesión de los bienes arrendados.
- g) El cumplimiento de la obligación de cuidado o mejora de los bienes.
- h) La ocupación de los bienes.
- i) La puesta en almoneda pública y remate del arrendamiento.
- j) El otorgamiento de fianza.

Como regla general, en cada proceso coexisten varias pretensiones, las cuales figuran en una única demanda, en demandas interpuestas por diversos actores o en la demanda reconventional presentada por el demandado. En la mayor parte de los casos, la demanda del actor o del reconviniente contiene más de un *petitum*, todos ellos acumulables, pero, en ocasiones, se efectúan solicitudes subsidiarias, de tal manera que se indica al órgano judicial que únicamente si no estima la pretensión principal, entre a conocer la siguiente. Tras el análisis de los procesos judiciales, concluimos que las solicitudes que se presentan con mayor frecuencia son el abono de la renta adeudada⁴²¹ y el desahucio⁴²².

⁴²⁰ En esta línea se manifiesta SERRANO MASIP, M. *El Juicio Ejecutivo Cambiario*. Barcelona: Ed. Cedecs Editorial, 1997, pp. 25-28.

⁴²¹ Se halla presente en el 40% de los procesos judiciales analizados.

⁴²² En el 37,39% de los procesos judiciales analizados se solicita el desahucio.

Por otra parte, la demanda solía ser estimada, aunque lo fuera sólo parcialmente, de tal modo que los casos en los que todas las pretensiones del demandante resultaban desestimadas son minoritarios⁴²³. Lo mismo ocurre con las pretensiones planteadas en las demandas reconvenzionales⁴²⁴.

Los procesos eran incoados por y contra las distintas personas que formaban parte de la relación arrendaticia e incluso por y contra terceros, ajenos a la misma, aunque las demandas más comunes eran las interpuestas por el arrendador contra el arrendatario y viceversa. No obstante, a continuación analizaremos los tipos de reclamaciones efectuadas, atendiendo a las personas que actuaban como demandantes y como demandados.

4.3.2.1. Los procesos judiciales incoados por el arrendador

La mayor parte de los pleitos se iniciaban a través de una demanda interpuesta por el arrendador, por su sucesor o por el representante de uno de ellos⁴²⁵.

En casi todos estos procesos, solicitaba, de forma aislada o en concurrencia con otras pretensiones, el abono de la renta adeudada⁴²⁶. En estos casos, como regla general, dirigía la demanda únicamente contra el arrendatario⁴²⁷, si bien existen casos en los que

⁴²³ En concreto, el demandante ve estimadas todas o algunas de sus pretensiones en el 63,04% de los casos y desestimadas en su totalidad en el 21,3%. En el 15,65% restante desconocemos estos extremos, atendiendo a que el pleito carece de resolución sobre el fondo del asunto.

⁴²⁴ El reconviniente ve estimadas todas o algunas de sus pretensiones en el 52,54% de los casos y desestimadas en su totalidad en el 27,12%. En el 20,34% restante desconocemos estos extremos, atendiendo a que el pleito carece de resolución sobre el fondo del asunto o únicamente ofrece una resolución sobre el *petitum* planteado en la demanda, pero no en la reconvención.

Entre los procesos que contienen una demanda reconvenzional estimada, *vid.* AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 1971 (1710, Gipuzkoa); AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia); AHPAL JUS 23457 (1792, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25904 (1824, Araba/Álava); AHFB JCR 3970/004 (1826, Bizkaia).

⁴²⁵ Así ocurre en el 59,13% de los procesos judiciales analizados.

En el estudio de los procesos judiciales, incluimos en los términos “arrendador” y “locador” al propio arrendador, a su sucesor y a los representantes de ambos.

⁴²⁶ Contienen la solicitud de abono de la renta adeudada el 55,88% de las demandas interpuestas por el arrendador a través de las cuales se inicia el proceso.

⁴²⁷ Así ocurre en el 82,89% de los casos. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1140 (1619, Gipuzkoa); AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHFB JCR 2230/003 (1712, Bizkaia); AHPAL JUS 19211 (1741, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 4072 (1774, Gipuzkoa); AHFB JTB 0959/010 (1833, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 186, N. 15 (1854, Araba/Álava).

la demanda era interpuesta contra el colono y contra su fiador⁴²⁸ o, de forma excepcional, exclusivamente contra el fiador⁴²⁹.

Cuando existía demanda reconvencional del arrendador, la solicitud del pago de la renta resultaba menos frecuente⁴³⁰.

En caso de que la reclamación efectuada por el locador se limitara a este aspecto, es decir, cuando sólo solicitaba el abono de la renta adeudada, se incoaba un proceso ejecutivo, porque era la forma más rápida y efectiva para el cobro de su crédito⁴³¹. El proceso ejecutivo únicamente podía tener lugar si el arrendador exhibía la escritura de arrendamiento o si el demandado reconocía adeudar la cantidad reclamada. En tales supuestos, el arrendador podía proceder a la reclamación del importe de las rentas acudiendo a un proceso civil ejecutivo, cuya ventaja respecto al proceso civil ordinario residía, básicamente, en que tan pronto como interpusiera la demanda, acompañada por la escritura de arrendamiento –o, en caso de que se tratara de un contrato verbal, en cuanto el arrendatario reconociera el importe de la deuda–, el órgano judicial competente ordenaría que se despachara mandamiento ejecutivo contra los bienes de los que fuera propietario el arrendatario. A continuación, quedaban embargados y se procedía a su remate en almoneda pública. Una vez estos bienes quedaban rematados, con el importe obtenido se abonaba la deuda reclamada por el arrendador. Así, el proceso quedaba resuelto en un plazo muy breve. La única posibilidad para que el remate no tuviera lugar consistía en que el arrendatario demostrara que no adeudaba la cantidad reclamada, por haberla pagado o porque el arrendador le adeudaba un importe mayor –es decir, que tras hacer una compensación de créditos, el arrendatario resultara acreedor del arrendador–, o que un tercero acreditara su tercería de mejor derecho o de dominio.

A veces, el locador demandaba el abono de importes derivados de conceptos distintos a la renta⁴³². La cantidad reclamada podía provenir de un préstamo realizado

⁴²⁸ Este tipo de demanda se presenta en el 14,47% de los supuestos analizados. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO LEJ 1048 (1648, Gipuzkoa); AHPAL JUS 18993 (1743, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2299 (1761, Gipuzkoa).

⁴²⁹ AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2105 (1746, Gipuzkoa).

⁴³⁰ Está presente en el 15,38% de los casos.

En AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa) la reconvención se dirige contra el arrendatario y su fiador.

En AHPAL JUS 20480 (1716, Araba/Álava) se dirige únicamente contra el colono.

⁴³¹ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO LEJ 1048 (1648, Gipuzkoa); AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL JUS 19580 (1701, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2299 (1761, Gipuzkoa).

⁴³² Así ocurre en el 8,09% de los casos. En las demandas reconvencionales interpuestas por el arrendador, no existe presencia de esta pretensión.

por el demandante, siendo el demandado el arrendatario⁴³³, el fiador⁴³⁴ o existiendo un litisconsorcio pasivo entre ambos⁴³⁵. La demanda también se dirigía contra el arrendatario y su fiador por la multa impuesta por los veedores que reconocieron las viñas arrendadas⁴³⁶ o por el impago del precio de los montazgos⁴³⁷. Cuando el demandado era un tercero, se debía a que había asumido la obligación de abonar importes adeudados por el arrendatario al arrendador⁴³⁸. No obstante, como regla general, el demandado era el arrendatario y la demanda provenía del impago del importe correspondiente a las cargas de cabón entregadas por el arrendador⁴³⁹, a la utilización de los montes reservados por el demandante para sí⁴⁴⁰ o a los aniversarios⁴⁴¹.

En un gran número de procesos incoados a instancia del arrendador, este solicitaba el desahucio del arrendatario⁴⁴². Cuando existe demanda reconvencional de la parte arrendadora, el desahucio también es una de las pretensiones más frecuentes⁴⁴³.

El desahucio del colono procedía por diversas causas, siendo las más frecuentes las siguientes:

- a) El impago de la renta.
- b) La finalización del plazo acordado.
- c) La necesidad del arrendador de ocupar los bienes por sí mismo o por sus familiares.
- d) El incumplimiento del arrendatario de su obligación de cuidar los bienes o de mejorarlos. No obstante, cuando el locador consideraba que el locatario había incumplido su obligación de cuidado del bien arrendado o de mejorarlo, podía demandar al arrendatario⁴⁴⁴ o al arrendatario y a su fiador⁴⁴⁵ para que cumplieran con

⁴³³ AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa); AHPAL JUS 32212 (1691, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2117 (1746, Gipuzkoa).

⁴³⁴ AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia).

⁴³⁵ AHPAL JUS 29671 (1803, Araba/Álava).

⁴³⁶ AHPAL JUS 29671 (1803, Araba/Álava).

⁴³⁷ AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia).

⁴³⁸ AGG-GAO CO UEJ 1042 (1748, Gipuzkoa).

⁴³⁹ AHFB JCR 2230/003 (1712, Bizkaia).

⁴⁴⁰ AGG-GAO CO ECI 2442 (1736, Gipuzkoa).

⁴⁴¹ AGG-GAO CO LCI 2813 (1751, Gipuzkoa).

⁴⁴² Contienen la solicitud de desahucio el 36,03% de las demandas interpuestas por el arrendador a través de las cuales se inicia el proceso. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa); AHFB JCR 3621/009 (1676, Bizkaia); AHFB JCR 1728/001 (1742, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 3054 (1759, Gipuzkoa); AHPAL JUS 19727 (1777, Araba/Álava); AHPAL JUS 19151 (1811, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa); AHFB JCR 2451/005 (1844, Bizkaia).

⁴⁴³ Está presente en el 53,85% de los casos. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHFB JTB 0738/016 (1788, Bizkaia); AHPAL JUS 23457 (1792, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5174 (1815, Gipuzkoa).

⁴⁴⁴ AGG-GAO CO LCI 2813 (1751, Gipuzkoa); AHPAL JUS 14571 (1788, Araba/Álava).

⁴⁴⁵ AGG-GAO CO LCI 4177 (1789, Gipuzkoa).

este deber, si bien esta pretensión no resultaba demasiado habitual, como tampoco lo era en las demandas reconventionales⁴⁴⁶.

En ciertas ocasiones, en la demanda se solicitaba que se condenara al arrendatario al abono de una indemnización por los daños y perjuicios causados⁴⁴⁷. Más frecuente resultaba esta pretensión cuando se efectuaba mediante demanda reconventional, es decir, cuando el arrendador había sido previamente demandado por el locatario⁴⁴⁸. Generalmente, los daños alegados procedían del incumplimiento del colono de su obligación de ocupar los bienes, labrar y cultivar las tierras, plantar árboles o ejecutar determinadas obras.

En determinados supuestos, la demanda o la reconvencción del arrendador incorporaba la solicitud de amparo en la pacífica posesión del arrendatario⁴⁴⁹. Esta reclamación se dirigía, como regla general, contra el arrendatario saliente, a fin de proteger al arrendatario entrante.

En ocasiones, el arrendador solicitaba que los bienes arrendados fueran sacados a remate⁴⁵⁰, porque, habiendo sido rematado el arriendo, el rematante hubiera incumplido alguna de las obligaciones asumidas o porque no se había efectuado remate alguno y el locador consideraba que, por las características de los bienes arrendados o de su propietario, el remate resultaba preceptivo.

⁴⁴⁶ En AHPAL JUS 20480 (1716, Araba/Álava), los curadores de los hijos del difunto arrendador solicitan que rescinda el contrato por haber incumplido el arrendatario su obligación de descepar, labrar y plantar; subsidiariamente, solicitan, entre otras cosas, que se le obligue a hacerlo.

⁴⁴⁷ Esta pretensión está contenida en el 11,76% de las demandas del arrendador. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1140 (1619, Gipuzkoa); AHFB JCR 3452/015 (1694, Bizkaia); AHFB JCR 0405/018 (1755, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 4177 (1789, Gipuzkoa); AHPAL JUS 27631 (1798, Araba/Álava); AHPAL JUS 27631 (1831, Gipuzkoa).

⁴⁴⁸ Este tipo de solicitud existe en el 38,46% de las demandas reconventionales interpuestas el locador. *Vid.* AHPAL JUS 20480 (1716, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 3106 (1745, Gipuzkoa); AHFB JCR 0929/005 (1788, Bizkaia); AHFB JTB 0738/016 (1788, Bizkaia); AHPAL JUS 23457 (1792, Araba/Álava).

⁴⁴⁹ Ocurre en el 4,41% de las demandas interpuestas por el arrendador y en el 7,69% de sus reconversiones. *Vid.* AGG-GAO CO ECI 1971 (1710, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 2533 (1737, Gipuzkoa); AHFB JCR 3532/003 (1786, Bizkaia); AHFB JCR 0391/002 (1801, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa); AHFB JCR 0947/013 (1818, Bizkaia); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

⁴⁵⁰ Así ocurre en el 4,41% de las demandas del locador y en el 15,35% de sus reconversiones. *Vid.* AGG-GAO CO MCI 1296 (1622, Gipuzkoa); AHFB JCR 3972/001 (1647, Bizkaia); AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 2362 (1737, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 3185 (1746, Gipuzkoa); AHPAL JUS 24697 (1758, Araba/Álava); AHPAL JUS 19727 (1777, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 4816 (1799, Gipuzkoa).

Cuando el conductor se negaba a ocupar los bienes a la fecha del inicio del contrato o cuando los desocupaba antes de la finalización del plazo acordado, el arrendador solicitaba que cumpliera con estas obligaciones⁴⁵¹.

En los casos en los que el arrendatario incumplía su obligación de abonar la renta acordada o de cuidar los bienes arrendados, en ocasiones, la parte arrendadora solicitaba que se le compeliere a garantizar el cumplimiento de estos deberes en el futuro, otorgando la correspondiente fianza⁴⁵².

Pero las pretensiones del locador no se limitaban a las analizadas en los párrafos precedentes, sino que la casuística era muy variada. Así, demandaba al arrendatario a fin de que cumpliera el contrato de admetería, en concreto, para que le restituyera el ganado que constituía el domo principal y le abonara las correspondientes ganancias⁴⁵³. Otras veces, solicitaba que se le compeliere a la realización de determinadas obras⁴⁵⁴ o a la restitución de los materiales empleados en su ejecución⁴⁵⁵. También reclamaba la restitución del fiemo perteneciente a los bienes arrendados⁴⁵⁶, la entrega del número de cargas de carbón acordado⁴⁵⁷, el pago de una renta superior a la acordada⁴⁵⁸, una reunión para liquidar cuentas⁴⁵⁹ o el otorgamiento de escritura pública⁴⁶⁰. En ocasiones, la pretensión del arrendador consistía en que se declarara la nulidad o la rescisión del contrato de arrendamiento⁴⁶¹ o de subarrendamiento⁴⁶². Otras, solicitaba que se permitiera al locatario del molino cobrar, por cada fanega de trigo molida, el precio que

⁴⁵¹ AGG-GAO CO MCI 1566 (1641, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 3093 (1746, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 2835 (1753, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25904 (1824, Araba/Álava).

⁴⁵² Ocurre en el 4,41% de las demandas interpuestas por el arrendador. Esta pretensión no se presenta en las reconvenciones interpuestas por el mismo. *Vid.* AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 2362 (1737, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 3130 (1745, Gipuzkoa); AHFB JCR 1581/006 (1746, Bizkaia); AHFB JCR 0843/014 (1759, Bizkaia); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia).

⁴⁵³ AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia).

⁴⁵⁴ En AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa) se solicita que el arrendatario cumpla su obligación de ejecutar una calera.

⁴⁵⁵ En AGG-GAO CO MCI 4394 (1786, Gipuzkoa), el arrendador interpone demanda en la que indica que el arrendatario coció una calera en los pertenecidos de la casería arrendada, utilizando para ello leña, árgoma y piedra de las tierras arrendadas, por lo que, entre otras cuestiones, solicita se le condene a la restitución de estos materiales o, subsidiariamente, se despache ejecución por su importe. No obstante, esta pretensión es desestimada.

⁴⁵⁶ AGG-GAO CO MCI 4394 (1786, Gipuzkoa).

⁴⁵⁷ AHFB JCR 0879/003 (1804, Bizkaia).

⁴⁵⁸ AHFB JCR 0874/018 (1747, Bizkaia); AHFB JCR 0685/021 (1830, Bizkaia).

⁴⁵⁹ AHFB JCR 1028/008 (1757, Bizkaia).

⁴⁶⁰ AGG-GAO CO LCI 2362 (1737, Gipuzkoa).

⁴⁶¹ AHPAL JUS 20480 (1716, Araba/Álava); AHPAL JUS 19727 (1777, Araba/Álava); AHPAL JUS 20524 (1799, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 4816 (1799, Gipuzkoa).

⁴⁶² AHPAL JUS 20353 (1756, Araba/Álava).

venía cobrando⁴⁶³. Y, en ciertas ocasiones, simplemente solicitaba que se le expidiera copia de la escritura de arrendamiento⁴⁶⁴.

Por otra parte, a veces, el proceso era incoado a través de la demanda presentada por el arrendador y por el arrendatario entrante, es decir, existía un litisconsorcio activo, a fin de solicitar el desahucio del arrendatario saliente⁴⁶⁵. También existían demandas reconventionales formuladas por ambos con la misma finalidad⁴⁶⁶.

En ciertos casos, coexistía la demanda interpuesta por el arrendador y la presentada por el prestamista del arrendatario, de modo que, en el mismo pleito, se resolvían las pretensiones del locador –que eran el abono de la renta adeudada y el desahucio del arrendatario o, subsidiariamente a esta segunda pretensión, que otorgara fianza garantizar el pago de las futuras rentas– y la del prestamista –consistente en la devolución del importe prestado al arrendatario para que procediera a pagar las rentas–⁴⁶⁷.

Cuando la parte actora era el subarrendador, su demanda se dirigía contra el subarrendatario, para que le permitiera el disfrute de los bienes cuyo uso había reservado para sí⁴⁶⁸, elevara a escritura pública el contrato de subarriendo celebrado de forma verbal⁴⁶⁹ o le abonara el importe de las obras realizadas⁴⁷⁰.

En los casos en los que el subarrendador solicitaba el abono del importe de la renta, podía dirigir su demanda únicamente contra el subarrendatario⁴⁷¹ o también contra su fiador⁴⁷².

En ocasiones, el subarrendador, vía reconventional, solicitaba que el subarrendatario le abonara la indemnización de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de su obligación de achicar adecuadamente el hierro que le entregaba⁴⁷³.

⁴⁶³ AGG-GAO CO MCI 1512 (1635, Gipuzkoa).

⁴⁶⁴ AGG-GAO CO UEJ 1288 (1779, Gipuzkoa).

⁴⁶⁵ AHFB JCR 0883/034 (1734, Bizkaia).

⁴⁶⁶ AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

⁴⁶⁷ AHFB JCR 3656/003 (1777, Bizkaia).

⁴⁶⁸ AGG-GAO CO MCI 3407 (1751, Gipuzkoa).

⁴⁶⁹ AHPAL JUS 19653 (1766, Araba/Álava).

⁴⁷⁰ AGG-GAO CO MCI 2696 (1730, Gipuzkoa).

⁴⁷¹ AHPAL JUS 19299 (1750, Araba/Álava).

⁴⁷² AGG-GAO CO LEJ 2091 (1763, Gipuzkoa).

⁴⁷³ AGG-GAO CO MCI 1917 (1661, Gipuzkoa).

4.3.2.2. Los procesos judiciales incoados por el arrendatario

Resultaba muy habitual que el pleito se iniciara a través de una demanda interpuesta por el arrendatario, por su sucesor o por el representante de uno de ellos⁴⁷⁴.

En la mayor parte de estos procesos solicitaba, de forma aislada o en concurrencia con otras pretensiones, el amparo en la pacífica posesión de los bienes⁴⁷⁵. El arrendatario solía realizar esta reclamación porque se celebraba un contrato de arrendamiento a favor de un nuevo arrendatario o porque recibía una demanda de desahucio. Los argumentos esgrimidos por el colono para demostrar su derecho al disfrute de los bienes eran principalmente dos:

- a) La inexistencia de causa que justificara el desocupo, es decir, que el contrato aún no había llegado a su término y que el arrendatario no había incumplido ninguna de sus obligaciones.
- b) El incumplimiento por parte del arrendador del plazo de preaviso establecido por la Costumbre.

Generalmente, la demanda de amparo en la posesión se dirigía contra el arrendador⁴⁷⁶, pero, cuando los bienes habían sido arrendados a un nuevo arrendatario, nada obstaba para que los demandos fueran ambos⁴⁷⁷ o únicamente el arrendatario entrante⁴⁷⁸.

Cuando el arrendatario interponía una demanda reconventional, la pretensión más frecuente también era el amparo en la pacífica posesión de los bienes⁴⁷⁹, en respuesta a una demanda en la que se solicitaba su desahucio, generalmente interpuesta por el arrendador⁴⁸⁰. El proceso también podía haber sido iniciado por el nuevo propietario de

⁴⁷⁴ Así ocurre en el 26,09% de los procesos judiciales analizados.

En el estudio de los procesos judiciales incluimos en los términos “arrendatario”, “colono”, “locatario” y “conductor” al propio arrendatario, a su sucesor y a los representantes de ambos.

⁴⁷⁵ Contienen la solicitud de amparo en la pacífica posesión el 56,67% de las demandas interpuestas por el arrendatario a través de las cuales se inicia el proceso.

⁴⁷⁶ Así ocurre en el 73,53% de los casos. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 0086/015 (1660, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2386 (1694, Gipuzkoa); AHPAL JUS 20480 (1716, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 3185 (1746, Gipuzkoa); AHFB JCR 1869/015 (1771, Bizkaia); AHFB JCR 3467/002 (1818, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5758 (1830, Gipuzkoa).

⁴⁷⁷ Ocurre en el 8,82% de los casos. *Vid.* AGG-GAO CO MCI 2419 (1696, Gipuzkoa); AHFB JCR 0208/020 (1765, Bizkaia); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

⁴⁷⁸ Sucede en el 17,65% de los casos. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO ECI 1073 (1624, Gipuzkoa); AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 2658 (1739, Gipuzkoa); AHPAL JUS 20300 (1797, Araba/Álava); AHPAL JUS 18778 (1828, Araba/Álava); AHFB JCR 1990/009 (1861, Bizkaia).

⁴⁷⁹ Contienen la solicitud de amparo en la pacífica posesión el 41,03% de las demandas reconventionales interpuestas por el arrendatario.

⁴⁸⁰ Así ocurre el 62,5% de los casos. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 2810 (1751, Gipuzkoa); AHFB JCR 0144/052 (1764, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa); AHFB JCR 3970/004 (1826, Bizkaia).

los bienes arrendados⁴⁸¹, que solía serlo en virtud de un contrato de compraventa, o por el arrendatario entrante⁴⁸².

A este respecto, debemos aclarar que cuando el amparo en la posesión de los bienes era solicitado vía demanda reconvenicional, esta solía contener pretensiones adicionales. Es decir, si se interponía una demanda de desahucio, el arrendatario demandado podía, simplemente, contestar a la misma (esgrimiendo argumentos para que el desahucio no tuviera lugar), en cuyo caso no solicitaba cosa alguna contra el demandante, sino que se limitaba a efectuar su defensa; pero también era posible que interpusiera una demanda reconvenicional en la que solicitara, por ejemplo, el abono del importe de las obras ejecutadas y, además, el amparo en el goce de los bienes arrendados.

Otra de las solicitudes de la parte arrendataria contenida en las demandas con cierta frecuencia consistía en que se compeliere al arrendador a abonarle el importe de las obras y mejoras ejecutadas⁴⁸³. Cuando así lo hacía, como regla general, también solicitaba el amparo en la pacífica posesión de los bienes, a pesar de que el plazo de duración del contrato hubiera finalizado, atendiendo a la existencia de un derecho de retención sobre los mismos hasta que se efectuara el pago⁴⁸⁴.

No obstante, el conductor solía solicitar el abono del importe de las obras y mejoras vía demanda reconvenicional⁴⁸⁵. Como regla general, la reconvenición se dirigía contra el arrendador (que era quien había demandado previamente al arrendatario)⁴⁸⁶, pero, excepcionalmente, se dirigía contra el cesionario de los derechos correspondientes al arrendador⁴⁸⁷ o contra el comprador de los bienes arrendados⁴⁸⁸.

Otras veces, el locatario solicitaba que el locador le abonara importes derivados de conceptos distintos a las obras y mejoras, sobre todo vía reconvenicional. La cantidad reclamada podía provenir de conceptos muy dispares, tales como la compra de

⁴⁸¹ AHFB JCR 1767/014 (1709, Bizkaia); AHFB JCR 3379/018 (1745, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5120 (1814, Gipuzkoa).

En AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia), curiosamente, el comprador de los bienes arrendados es la persona que se constituyó como fiador del arrendatario.

⁴⁸² AGG-GAO CO ECI 3402 (1751, Gipuzkoa).

⁴⁸³ Este *petitum* se halla presente en el 13,33% de las demandas del arrendatario, a través de las cuales se incoa el pleito. Entre otros, *vid.* AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AHFB JCR 0929/005 (1788, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4816 (1799, Gipuzkoa).

⁴⁸⁴ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO ECI 2783 (1741, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 5003 (1826, Gipuzkoa).

⁴⁸⁵ Esta pretensión se contiene en el 47,36% de las demandas reconvenicionales interpuestas por el colono.

⁴⁸⁶ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); AHFB JCR 0874/018 (1747, Bizkaia); AHPAL JUS 19727 (1777, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa); AHFB JCR 3970/004 (1826, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa).

⁴⁸⁷ AGG-GAO CO LCI 2593 (1745, Gipuzkoa).

determinados bienes⁴⁸⁹, las costas de un juicio⁴⁹⁰, contratos de admetería y aparcería⁴⁹¹, la adehala⁴⁹², el fiemo y estiércol depositado en la casería a la finalización del contrato⁴⁹³ o los gastos alimenticios y médicos de familiares del arrendador costeados por el arrendatario⁴⁹⁴.

Otra de las principales pretensiones contenidas en las demandas interpuestas por el colono era el desahucio⁴⁹⁵, que iba acompañada de la solicitud de amparo en la pacífica posesión de los bienes. Si el demandante era el arrendatario entrante, solicitaba el desahucio del saliente⁴⁹⁶; si la parte actora era el arrendatario saliente, solicitaba el desahucio del entrante⁴⁹⁷. No obstante, el demandado no siempre era el arrendatario, sino que, muy frecuentemente, lo era el arrendador⁴⁹⁸ y, en ciertas ocasiones, se producía un litisconsorcio pasivo entre el arrendatario y el arrendador⁴⁹⁹. De este modo, estas demandas de desahucio deben ser entendidas en sus dos vertientes:

- a) Demanda del arrendatario entrante, por considerar que el contrato del saliente se encontraba vencido y que, por lo tanto, el contrato vigente era el del demandante.
- b) Demanda del arrendatario saliente, por entender que su contrato se hallaba vigente y que, en consecuencia, el entrante carecía de título que le permitiera disfrutar de la posesión del bien.

Asimismo, cuando la parte arrendataria estaba compuesta por varias personas, una de ellas podía demandar a la otra por haber subarrendado parte de los bienes sin su consentimiento⁵⁰⁰. Y, en ciertas ocasiones, el arrendatario cuyo desahucio se solicitaba, procedía a solicitar también el desahucio del demandante⁵⁰¹.

En determinadas ocasiones, en la demanda del colono se solicitaba que se condenara al arrendador al abono de una indemnización por los daños y perjuicios

⁴⁸⁸ AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia).

⁴⁸⁹ AHFB JTB 0481/005 (1766, Bizkaia).

⁴⁹⁰ AHFB JTB 0481/005 (1766, Bizkaia).

⁴⁹¹ AGG-GAO CO LCI 2643 (1749, Gipuzkoa).

⁴⁹² AGG-GAO CO ECI 3605 (1757, Gipuzkoa).

⁴⁹³ AGG-GAO CO MEJ 2344 (1764, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25904 (1824, Araba/Álava).

⁴⁹⁴ AGG-GAO CO MCI 4394 (1788, Gipuzkoa).

⁴⁹⁵ Existe en el 23,33% de las demandas del locatario.

⁴⁹⁶ Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO ECI 1073 (1624, Gipuzkoa); AHFB JCR 1332/048 (1670, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia).

⁴⁹⁷ AHPAL JUS 20300 (1797, Araba/Álava); AHPAL JUS 18778 (1828, Araba/Álava).

⁴⁹⁸ Entre otros, *vid.* AHFB JCR 1280/022 (1698, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa); AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 5003 (1836, Gipuzkoa).

⁴⁹⁹ AGG-GAO CO MCI 2419 (1696, Gipuzkoa); AHFB JCR 0208/020 (1765, Bizkaia).

⁵⁰⁰ AHPAL JUS 27945 (1776, Araba/Álava).

⁵⁰¹ AHPAL JUS 20300 (1797, Araba/Álava).

causados⁵⁰². Igual que ocurría en el caso de las indemnizaciones solicitadas por la parte arrendadora, esta pretensión resultaba más frecuente cuando se contenía en una demanda reconvencional, esto es, cuando el arrendatario había sido previamente demandado por el arrendador⁵⁰³. Generalmente, los daños alegados por el conductor procedían del incumplimiento por parte del locador de su obligación de entregarle los bienes en la fecha de inicio del contrato o del retraso en la ejecución de determinadas obras, que, generalmente, producían la parada de los molinos y ferrerías arrendados.

El locatario, excepcionalmente, incoaba un pleito a través de una demanda en la que solicitaba el abono de la renta adeudada. Cuando la parte arrendataria estaba compuesta por varias personas, en ocasiones, una de ellas interponía la demanda contra otra, atendiendo a que el demandante había abonado la totalidad de la renta y, en consecuencia, consideraba que el demandado debía reintegrarle la parte que le correspondía pagar a él⁵⁰⁴. Esta pretensión también tenía lugar cuando el demandante era el rematante del arriendo, pero, según afirmaba, había actuado como tal en representación de otra persona, la cual se había comprometido a otorgar posteriormente la escritura pública en la que se constituiría oficialmente como arrendatario –dado que esta escritura no fue otorgada, el demandante se vio obligado a abonar la renta, motivo por el cual solicitaba que el demandado le reintegrara su importe y se obligara a pagar las rentas futuras–⁵⁰⁵. Asimismo, el abono de la renta era solicitado mediante demanda interpuesta por el arrendatario dirigida contra el subarrendatario y su fiador, después de que el locador le hubiera demandado⁵⁰⁶.

En ciertas ocasiones, el colono solicitaba una reducción en el importe de la renta, si bien esta pretensión resultaba más frecuente en las demandas reconvencionales que en las demandas que daban lugar a la incoación del proceso⁵⁰⁷. A veces, solicitaba la condonación de la renta del primer año, atendiendo a que los bienes se hallaban en mal estado⁵⁰⁸. Otras veces, entendía que procedía una rebaja en la renta, a causa de que se

⁵⁰² Esta pretensión está contenida en el 6,67% de las demandas del arrendatario. *Vid.* AHFB JCR 1280/022 (1698, Bizkaia); ARCV Quevedo (F), C 2353-5 (1742, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa); AHFB JCR 3467/002 (1818, Bizkaia).

⁵⁰³ Este tipo de solicitud existe en el 20,51% de las demandas reconvencionales interpuestas por el colono. Entre otros, *vid.* AHFB JCR 2230/ 013 (1747, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 3605 (1757, Gipuzkoa).

⁵⁰⁴ A.M. Asparrena Caja 76. N. 16 (1813, Araba/Álava).

⁵⁰⁵ AGG-GAO CO ECI 3156 (1746, Gipuzkoa).

⁵⁰⁶ AGG-GAO CO LCI 2835 (1753, Gipuzkoa).

⁵⁰⁷ La reducción del importe de la renta se solicita en el 3,33% de las demandas y en el 10,53% de las reconvenciones.

⁵⁰⁸ ATHA F.E. Varona Caja 58 N° 15 (1667, Araba/Álava).

veía privado del uso de los bienes, porque el arrendador no se los había entregado a la fecha de inicio del contrato⁵⁰⁹ o porque le había impedido el uso de parte de los mismos⁵¹⁰. Incluso contamos con un documento en el rematante del arriendo solicitaba abonar una renta menor que aquella por la cual los bienes le fueron rematados, atendiendo a un malentendido⁵¹¹.

Cuando el locatario consideraba que el arrendatario saliente había incumplido su obligación de cuidar o mejorar el bien arrendado, podía demandar al locador para que compeliere al incumplidor a la realización de los trabajos que le correspondían⁵¹², consistentes, principalmente, en cultivar las heredades, limpiarlas o cercarlas. Esta pretensión también tenía lugar cuando los arrendatarios eran varios, de manera que uno de ellos demandaba a otro para que ejecutara tales trabajos⁵¹³. No obstante esta pretensión no resultaba demasiado habitual, como tampoco lo era en las demandas reconventionales⁵¹⁴.

En ocasiones, el arrendatario solicitaba que determinados bienes fueran sacados a remate. En este sentido, pretendía que el ente público sacara a remate todas las caserías que hubiera arrendado sin la realización de la preceptiva almoneda⁵¹⁵ o que se declarara nulo el remate causado en él y que se celebrara uno nuevo⁵¹⁶.

No obstante, el conductor instaba pretensiones contra el arrendador ejercitando acciones distintas de las analizadas en los párrafos precedentes. En este sentido, solicitaba la resolución del contrato –alegando como causa de la misma el fallecimiento del arrendador o el incumplimiento de su obligación de entregarle la totalidad de los

⁵⁰⁹ AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa).

⁵¹⁰ AGG-GAO CO MEJ 2344 (1764, Gipuzkoa).

⁵¹¹ AGG-GAO CO LCI 2362 (1737, Gipuzkoa). En concreto, el reconviniente sostiene que, en la almoneda, ofreció una renta anual de 25 ducados, porque el escribano le indicó que nadie había pujado, pero que, en realidad, previamente había pujado otra persona, que había ofrecido una renta de 22 ducados. Afirma que se produjo un alboroto, en el que el administrador de los bienes manifestaba que la puja de 25 ducados debía entenderse como añadida a los 22 ducados ofrecidos por el anterior postor y que, habiéndole preguntado el escribano al rematante si aceptaba pagar 47 ducados de renta, respondió que sí erróneamente, debido a que el alboroto le impidió escuchar la pregunta. Asimismo, alega que los bienes no merecen una renta de 47 ducados.

⁵¹² ATHA F.E. Varona Caja 58 N° 15 (1667, Araba/Álava).

⁵¹³ A.M. Asparrena Caja 76. N. 16 (1813, Araba/Álava).

⁵¹⁴ En AGG-GAO CO LCI 2835 (1753, Gipuzkoa), el arrendatario, que había sido demandado por el arrendador en este mismo proceso, solicita que se condene al subarrendatario y a su fiador a cuidar el molino y sus pertenecidos.

⁵¹⁵ En AGG-GAO CO MCI 4816 (1799, Gipuzkoa), quien interpone la demanda que incluye esta pretensión es el arrendatario cuyo contrato es declarado nulo por haber sido celebrado sin la realización del preceptivo remate.

⁵¹⁶ AGG-GAO CO LCI 2362 (1737, Gipuzkoa).

bienes arrendados⁵¹⁷ o que se compeliere al locador a desocupar los bienes arrendados⁵¹⁸, a entregarle los montazgos⁵¹⁹, a ejecutar determinadas obras⁵²⁰ o a demolerlas⁵²¹.

También interponía demandas de distinto tipo contra otros arrendatarios. Entre ellas destaca la interpuesta por el arrendatario entrante contra el saliente, en la que solicitaba que, durante su último año contractual, le permitiera sembrar nabo⁵²² o la presentada por el arrendatario de una ferrería contra los colonos de un molino para que cumplieran el acuerdo en virtud del cual debían entregarle el agua que se recogiera en su presa⁵²³.

Asimismo, en una ocasión, el arrendatario demandó al nuevo propietario de los bienes arrendados para que no le impidiera coger el carbón que tenía almacenado en las carboneras⁵²⁴.

Por otra parte, en ocasiones, existía un litisconsorcio activo entre el arrendatario y su fiador, que interponían una demanda contra el locador en la que solicitaban el abono de una indemnización de los daños y perjuicios sufridos a causa de las paradas ocurridas en el molino arrendado, así como una rebaja en la renta⁵²⁵ o el amparo en la pacífica posesión de los bienes arrendados⁵²⁶.

El subarrendatario interponía demandas dirigidas contra el subarrendador en ejercicio de diversas pretensiones, entre las que destacan el pago de la indemnización de los daños generados por el incumplimiento de su obligación de entregarle hierro para achicar⁵²⁷ y el amparo en la pacífica posesión de los bienes⁵²⁸. Cuando la parte subarrendataria estaba formada por varias personas, esta segunda pretensión se contenía también en las demandas interpuestas por un subarrendatario contra otro⁵²⁹.

⁵¹⁷ AHFB JCR 3292/008 (1688, Bizkaia); AHFB JCR 0796/034 (1745, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 2773 (1750, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25904 (1824, Araba/Álava); AHFB JCR 1683/024 (1854, Bizkaia).

⁵¹⁸ AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa).

⁵¹⁹ AHFB JCR 0058/013 (1764, Bizkaia).

⁵²⁰ AGG-GAO CO MCI 3352 (1751, Gipuzkoa).

⁵²¹ AHFB JCR 3674/005 (1805, Bizkaia).

⁵²² AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia).

⁵²³ AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia).

⁵²⁴ AHFB JCR 0459/029 (1766, Bizkaia).

⁵²⁵ AGG-GAO CO ECI 3883 (1766, Gipuzkoa).

⁵²⁶ AGG-GAO CO LCI 3514 (1772, Gipuzkoa).

⁵²⁷ AGG-GAO CO MCI 1917 (1661, Gipuzkoa).

⁵²⁸ AGG-GAO CO LCI 3254 (1763, Gipuzkoa).

⁵²⁹ AHPAL JUS 29577 (1762, Araba/Álava).

Otras veces, el demandado era el arrendador, y el subarrendatario solicitaba el reconocimiento de su derecho de retención de los bienes hasta que el demandado le abonara el importe de las obras y mejoras⁵³⁰.

4.3.2.3. Los procesos judiciales incoados por el fiador

Los pleitos incoados a través de la demanda interpuesta por el fiador del arrendatario no resultan muy habituales. Podía solicitar que el subarrendatario o cesionario del arrendamiento le abonara el importe entregado por el demandante al arrendatario y que este destinó al abono de la renta⁵³¹. En cierta ocasión, teniendo en cuenta que el fiador había comprado los bienes arrendados y, por tanto, era su nuevo propietario, ejercitó la acción de desahucio contra el arrendatario⁵³². En algunos casos, su pretensión consistía en que el arrendador le reintegrara el importe abonado en concepto de rentas –abono que había realizado por haber sido condenado a ello–, por considerar que el periodo al que se referían las rentas satisfechas estaba fuera del plazo de duración del contrato garantizado a través de la fianza⁵³³.

El fiador también solicitaba, vía reconventional, que el locador le abonara el importe de las obras y mejoras realizadas en las tierras arrendadas⁵³⁴.

4.3.2.4. Los procesos judiciales incoados por un tercero

En ciertos casos, el pleito se incoaba como consecuencia de la demanda interpuesta por un tercero, es decir, por una persona que, en principio, no era parte de la relación arrendaticia⁵³⁵:

La mayor parte de estos procesos incorporaban la solicitud de desahucio⁵³⁶, generalmente dirigida contra el arrendatario, porque el demandante consideraba ostentar un derecho de tanteo o retracto por ser vecino del lugar en el que radicaban los bienes arrendados⁵³⁷ o porque era el nuevo propietario de los mismos, por haber celebrado un contrato de compraventa con el anterior propietario y arrendador⁵³⁸. Pero el nuevo

⁵³⁰ AHFB JCR 0163/016 (1787, Bizkaia).

⁵³¹ AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa).

⁵³² AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia).

⁵³³ AGG-GAO CO MCI 4207 (1778, Gipuzkoa).

⁵³⁴ AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia).

⁵³⁵ Así ocurre en el 6,96% de los procesos judiciales analizados.

⁵³⁶ Sucede en el 35,29% de los casos.

⁵³⁷ AHFB JCR 1767/014 (1709, Bizkaia).

⁵³⁸ AHPAL JUS 18175 (Araba/Álava, 1668); ARCV Varela (F), C 2787-1 (1669, Araba/Álava).

propietario también podía solicitar el desahucio del colono argumentando que se le había otorgado la posesión de los bienes judicialmente⁵³⁹.

Cuando el arriendo había sido celebrado mediante remate, quien viniera siendo desde tiempo inmemorial el poseedor de los bienes podía solicitar el desahucio del arrendatario. En este caso, además del desahucio del rematante, el demandante solicitaba el amparo en la pacífica posesión de los bienes⁵⁴⁰. Una de las principales pretensiones de los terceros consistía en que se sacara nuevamente a remate el arrendamiento⁵⁴¹ que había sido rematado en un postor que había ofrecido una renta inferior a la que estaba dispuesto a abonar el demandante –cuando el arrendador era el ente público⁵⁴²– u otra persona –cuando el arrendador era un menor de edad y el tercero pretendía defender sus intereses–⁵⁴³. A este respecto, debemos indicar que, tras los ofrecimientos o posturas efectuados por los interesados en la almoneda pública, el remate se causaba en la puja mayor, pero no resultaba definitivo hasta que, pasado el plazo establecido, se constatará que nadie había ofrecido una puja más ventajosa que la del rematante provisional⁵⁴⁴.

También resultaba frecuente que el tercero solicitara el abono de la renta adeudada por el arrendatario⁵⁴⁵. En estos casos, el demandante era uno de los siguientes:

- a) El cesionario del crédito del arrendador⁵⁴⁶.
- b) La persona a la que el cesionario del crédito que ostentaba el arrendador contra el arrendatario nuevamente había cedido dicho crédito⁵⁴⁷.
- c) La viuda dotada por el hermano de su difunto esposo, habiéndose establecido que la dote sería cobrada en las rentas de la casería arrendada⁵⁴⁸.

⁵³⁹ AGG-GAO CO ECI 5120 (1814, Gipuzkoa).

⁵⁴⁰ AGG-GAO CO LCI 1933 (1724, Gipuzkoa).

⁵⁴¹ Esta pretensión figura en el 17,65% de los procesos incoados por un tercero.

⁵⁴² AGG-GAO CO LCI 3471 (1770, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 4467 (1785, Gipuzkoa).

⁵⁴³ AGG-GAO CO ECI 2720 (1740, Gipuzkoa).

⁵⁴⁴ A este respecto, véase DÍEZ DE SALAZAR, L. M. *Ferrerías en Guipúzcoa (Siglos XIV-XVI). Fuentes e Instituciones*. Vol. II... *op. cit.*, p. 203.

⁵⁴⁵ Este *petitum* está presente en el 23,53% de los pleitos incoados a través de la demanda de un tercero.

⁵⁴⁶ AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa).

⁵⁴⁷ AGG-GAO CO LCI 2452 (1740, Gipuzkoa).

⁵⁴⁸ AGG-GAO CO ECI 3181 (1746, Gipuzkoa).

Respecto a las especialidades de la dote vizcaína, puede verse MONASTERIO ASPIRI, I. “Introducción”. En MONASTERIO ASPIRI, I. (dir.), ARTIACH CAMACHO, S., y GOROSTIZA VICENTE, J. M. *Contratos sobre bienes con ocasión del matrimonio. Dote y Pacto Sucesorio en Bizkaia*. Vol. I (1641-1785. Jurisdicción contenciosa). Vitoria-Gasteiz: Ed. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, 2005, pp. I-XIX.

Asimismo, *vid.* MONASTERIO ASPIRI, I. “Introducción”. En MONASTERIO ASPIRI, I. (dir.), ARTIACH CAMACHO, S., y GOROSTIZA VICENTE, J. M. *Contratos sobre bienes con ocasión del*

c) El censualista del arrendador que se había obligado a pagarle los réditos de los censos de la casa arrendada con las rentas de la misma⁵⁴⁹.

Era usual que el cesionario de los derechos del arrendador demandara al arrendatario, en reclamación de deudas derivadas de conceptos distintos a la renta⁵⁵⁰, tales como el precio del carbón entregado⁵⁵¹ o distintas partidas contenidas en una liquidación de cuentas⁵⁵².

En ciertos casos, el propietario de un molino solicitaba que se declarara la libertad de los vecinos del lugar en el que radicaba para acudir al que libremente eligieran, ya que el Alcalde y Juez Ordinario de dicho lugar había adoptado una resolución en virtud de la cual les prohibía acudir al molino del que era propietario el demandante, obligándoles a acudir al que era propiedad del ente público⁵⁵³.

Cuando el propietario de un bien tenía la intención de arrendarlo, había quien solicitaba que se declarara su preferencia para constituirse en arrendatario, por ser el propietario de la mitad de dicho bien y por haber sido anteriormente el propietario de la totalidad⁵⁵⁴.

Existe una única reconvención interpuesta por un tercero, que era el usufructuario de los bienes arrendados por el administrador de los mismos, en virtud de un contrato que celebró con su propietario. En ella, solicitaba se le amparara en la pacífica posesión de los bienes, atendiendo a que el administrador había procedido a arrendarlos y había interpuesto una demanda en la que solicitaba que el usufructuario dejara de inquietar al arrendatario⁵⁵⁵.

4.3.3. El órgano de resolución

Los procesos judiciales que hemos analizado se sustanciaban ante órganos de distinta naturaleza, dependiendo del territorio histórico en el que radicara el bien arrendado y del tipo de reclamación instada por el demandante.

matrimonio. Dote y Pacto Sucesorio en Bizkaia. Vol. II (1788-1857. Jurisdicción contenciosa). Vitoria-Gasteiz: Ed. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, 2007, pp. XI-XLII.

⁵⁴⁹ AGG-GAO CO UEJ 1074 (1750, Gipuzkoa).

⁵⁵⁰ Así ocurre en el 17,65% de las demandas interpuestas por un tercero.

⁵⁵¹ AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa).

⁵⁵² AGG-GAO CO LCI 2593 (1745, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LEJ 1826 (1746, Gipuzkoa).

⁵⁵³ AGG-GAO CO MCI 1523 (1639, Gipuzkoa).

⁵⁵⁴ AHFB JCR 1388/012 (1727, Bizkaia).

⁵⁵⁵ AGG-GAO CO ECI 2533 (1737, Gipuzkoa).

Cuando el proceso era resuelto en primera instancia y se interponía un recurso –generalmente de apelación–, el órgano que dictaba resolución en segunda instancia podía ser el mismo que lo hubiera resuelto en primera u otro distinto.

A continuación, nos referiremos a los órganos judiciales que dictaban la última resolución contenida en los litigios estudiados⁵⁵⁶.

La mayor parte de los procesos judiciales analizados relativos a arrendamientos alaveses eran sustanciados y resueltos por la Justicia Ordinaria, es decir, por el Alcalde y Juez Ordinario correspondiente⁵⁵⁷. Así, contamos con resoluciones del Alcalde y Juez Ordinario de Ribera⁵⁵⁸, de Labastida/Bastida⁵⁵⁹, de Ollávarre⁵⁶⁰, de Mendoza⁵⁶¹, de Legutio⁵⁶² y de Zigoitia⁵⁶³.

En el territorio histórico de Bizkaia también contamos con documentos cuya última resolución fue adoptada por la Justicia Ordinaria; en concreto, por el Alcalde y Juez Ordinario de Areatza⁵⁶⁴, de Larrabetzu⁵⁶⁵, de Bermeo⁵⁶⁶ y de Balmaseda⁵⁶⁷.

Asimismo, existe algún pleito guipuzcoano resuelto por el Alcalde de Mutriku⁵⁶⁸.

No obstante, la última resolución de los pleitos vizcaínos y guipuzcoanos analizados no solía estar dictada por el Alcalde y Juez Ordinario, sino por el Corregidor de Bizkaia y de Gipuzkoa, respectivamente⁵⁶⁹. Además, a veces, el órgano de resolución

⁵⁵⁶ Nos referimos al órgano judicial que adopta la última resolución sobre el fondo del asunto. En caso de inexistencia de esta, tomamos como referencia la última resolución de trámite.

⁵⁵⁷ Así ocurre en el 74,42% de los procesos judiciales alaveses analizados.

⁵⁵⁸ AHPAL JUS 18175 (1668, Araba/Álava); AHPAL JUS 27631 (1798, Araba/Álava); AHPAL JUS 18778 (1828, Araba/Álava).

⁵⁵⁹ AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHPAL JUS 19580 (1701, Araba/Álava); AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AHPAL JUS 20480 (1716, Araba/Álava); AHPAL JUS 15786 (1761, Araba/Álava); AHPAL JUS 29577 (1762, Araba/Álava); AHPAL JUS 19653 (1766, Araba/Álava); AHPAL JUS 14571 (1788, Araba/Álava); AHPAL JUS 21077 (1801, Araba/Álava); AHPAL JUS 29671 (1803, Araba/Álava); AHPAL JUS 29502 (1817, Araba/Álava); AHPAL JUS 25904 (1824, Araba/Álava); AHPAL JUS 19178 (1832, Araba/Álava).

Resuelve el Teniente de Alcalde y Juez Ordinario de Labastida/Bastida en AHPAL JUS 19727 (1777, Araba/Álava); AHPAL JUS 23087 (1782, Araba/Álava).

⁵⁶⁰ AHPAL JUS 29630 (1727, Araba/Álava).

⁵⁶¹ AHPAL JUS 19211 (1741, Araba/Álava).

⁵⁶² AHPAL JUS 18940 (1772, Araba/Álava).

⁵⁶³ AHPAL JUS 19151 (1811, Araba/Álava).

⁵⁶⁴ AHFB JCR 0459/029 (1766, Bizkaia).

⁵⁶⁵ AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

⁵⁶⁶ AHFB JCR 0572/004 (1800, Bizkaia).

⁵⁶⁷ AHFB JCR 0391/002 (1801, Bizkaia).

⁵⁶⁸ AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa).

⁵⁶⁹ El Corregidor resuelve el 48,15% de los pleitos vizcaínos y el 73,58% de los pleitos guipuzcoanos. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1140 (1619, Gipuzkoa); AHFB JCR 0086/015 (1660, Bizkaia); AHFB JCR 0883/034 (1734, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 3130 (1745, Gipuzkoa); AHFB JCR 3970/004 (1826, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5758 (1830, Gipuzkoa).

no era el propio Corregidor, sino el Lugarteniente del Corregidor de Bizkaia⁵⁷⁰, el Juez Conservador de Minas de Gipuzkoa⁵⁷¹ o el Juez Delegado del Corregidor de Gipuzkoa⁵⁷².

El Corregidor era el delegado de la Corona, el representante del rey en Bizkaia y Gipuzkoa, pero no existía en Araba/Álava, donde las principales funciones propias de los Corregidores de los otros dos territorios históricos las desempeñaba el Diputado General⁵⁷³. Como indica LARRAZÁBAL BASÁÑEZ, al Corregidor de Bizkaia también se le denominaba “Alcalde Mayor”⁵⁷⁴. En Gipuzkoa, el lugar en el que se hallaba el Corregidor era itinerante entre Donostia-San Sebastián, Azpeitia, Azkoitia y Tolosa.

El Corregidor podía nombrar un Teniente que le sustituyera en caso de ausencia. Hemos analizado un amplio número de procesos resueltos por el Teniente del Corregidor de Gipuzkoa⁵⁷⁵, si bien la cantidad de pleitos resueltos por su homólogo vizcaíno resulta sustancialmente inferior⁵⁷⁶.

Cuando eran los Jueces Colegas quienes adoptaban la correspondiente resolución relativa a un proceso judicial guipuzcoano, solían hacerlo con la asistencia del Teniente del Corregidor⁵⁷⁷ o del propio Corregidor⁵⁷⁸.

⁵⁷⁰ AHFB JCR 2230/ 013 (1747, Bizkaia); AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia); AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia).

⁵⁷¹ En el proceso contenido en el documento AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa), el Corregidor de Gipuzkoa actuaba como Juez Conservador de Minas, atendiendo a que el bien arrendado era una fábrica de cobre y plomo.

Para ampliar el estudio de esta cuestión, puede verse QUADRA SALCEDO, F. de la. “El Derecho Social vizcaíno”. En MARTÍN DE RETANA, J. M. (dir.). *La Gran Enciclopedia Vasca*. Tomo VI. Bilbao: Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, 1980, pp. 670-671.

⁵⁷² AGG-GAO CO LCI 3054 (1759, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 4072 (1774, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 4394 (1786, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa).

⁵⁷³ En el mismo sentido se expresa LARRAZÁBAL BASÁÑEZ, S. *Derecho público de los territorios forales. De los orígenes a la abolición foral*. Oñati: Ed. Instituto Vasco de la Administración Pública, 2004, pp. 200-201.

⁵⁷⁴ Vid. LARRAZÁBAL BASÁÑEZ, S. *Derecho público de los territorios forales. De los orígenes a la abolición foral... op. cit.*, p. 206.

Al respecto, también puede consultarse el documento AHFB JCR 3674/005 (1805, Bizkaia).

⁵⁷⁵ El Teniente del Corregidor de Gipuzkoa dicta la última resolución en el 13,2% de los procesos guipuzcoanos analizados. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO MCI 1512 (1635, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 1891 (1660, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 1971 (1710, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 4108 (1788, Gipuzkoa).

⁵⁷⁶ AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia); AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); AHFB JCR 0980/033 (1778, Bizkaia).

⁵⁷⁷ AGG-GAO CO MCI 1917 (1661, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 3883 (1766, Gipuzkoa).

⁵⁷⁸ AGG-GAO CO ECI 3156 (1746, Gipuzkoa).

Por otra parte, en Bizkaia se producía la peculiaridad de que los Diputados Generales formaran tribunal con el Corregidor para resolver determinados procesos⁵⁷⁹, si bien, en ocasiones, actuaban en solitario⁵⁸⁰.

Centrándonos en el territorio histórico de Bizkaia, contamos con un considerable número de documentos resueltos por el Teniente General de Bizkaia⁵⁸¹.

Por lo que respecta al territorio histórico de Araba/Álava, existían jurisdicciones señoriales muy importantes, entre las que destacan las del Duque del Infantado, que daban lugar a que se dictaran resoluciones por su Alcalde y Juez Ordinario⁵⁸², su Gobernador⁵⁸³ o el Teniente General del Gobernador⁵⁸⁴.

Por lo que respecta a este territorio, también hemos analizado pleitos resueltos por el Teniente de Alcalde Mayor y Justicia Ordinaria de la Tierra de la Ribera del Señor Conde de Orgaz⁵⁸⁵ y por la Real Chancillería de Valladolid, tribunal este ante el que se podían apelar directamente las resoluciones dadas por los Alcaldes Ordinarios⁵⁸⁶.

Habida cuenta de que a partir del año 1841 se suprimieron los Tribunales forales y se unificó la Administración de Justicia en España⁵⁸⁷, hemos analizado pleitos vizcaínos resueltos por el Juez de Primera Instancia de Bilbao⁵⁸⁸.

También existen documentos que incorporan en un mismo legajo varios procesos judiciales, relacionados entre sí, pero resueltos por órganos judiciales diferentes, sin que

⁵⁷⁹ AHFB JCR 0796/034 (1745); AHFB JCR 0420/066 (1799); AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia).

⁵⁸⁰ AHFB JCR 0685/021 (1830, Bizkaia); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

⁵⁸¹ Así ocurre en el 12,35% de los procesos judiciales vizcaínos analizados. Entre otros, *vid.* AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia); AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia); AHFB JTB 0959/010 (1833, Bizkaia).

⁵⁸² AHPAL JUS 32212 (1691, Araba/Álava); AHPAL JUS 22956 (1709, Araba/Álava); AHPAL JUS 19299 (1750, Araba/Álava); AHPAL JUS 28397 (1750, Araba/Álava); AHPAL JUS 20303 (1754, Araba/Álava); AHPAL JUS 18997 (1772, Araba/Álava); AHPAL JUS 27945 (1776, Araba/Álava); AHPAL JUS 23457 (1792, Araba/Álava); AHPAL JUS 20300 (1797, Araba/Álava).

⁵⁸³ AHPAL JUS 24697 (1758, Araba/Álava); AHPAL JUS 20524 (1799, Araba/Álava).

⁵⁸⁴ AHPAL JUS 19100 (1710, Araba/Álava); AHPAL JUS 18993 (1743, Araba/Álava).

⁵⁸⁵ AHPAL JUS 20353 (1756, Araba/Álava).

⁵⁸⁶ *Vid.* ECHEGARAY CORTA, C. de. *Compendio de las Instituciones Forales de Guipúzcoa*. Donostia: Ed. Imprenta de la Diputación de Guipúzcoa, 1924, p. 106.

Asimismo, consúltense los siguientes documentos: ARCV Varela (F), C 2787-1 (1669, Araba/Álava); ARCV Quevedo (F), C 2353-5 (1742, Araba/Álava); AHPAL JUS 27753 (1758, Araba/Álava).

⁵⁸⁷ En la misma línea se expresa MONASTERIO ASPIRI, I. "Estudio introductorio". En MONASTERIO ASPIRI, I. (dir.) *et. al. Selección de Procesos civiles ante los Tribunales Forales de Bizkaia (1635-1834)*... *op. cit.*, pp. VIII-IX.

Igualmente, véase ECHEGARAY CORTA, C. de. *Compendio de las Instituciones Forales de Guipúzcoa*... *op. cit.*, p. 111.

⁵⁸⁸ AHFB JCR 2451/005 (1844, Bizkaia); AHFB JCR 1683/024 (1854, Bizkaia); AHFB JCR 1990/009 (1861, Bizkaia); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

ninguno de ellos resuelva un recurso interpuesto contra la resolución adoptada por el otro⁵⁸⁹.

Excepcionalmente, el proceso finalizaba mediante laudo dictado por el árbitro nombrado por las partes⁵⁹⁰ o se producía la terminación anormal del proceso, porque las partes llegaban a un acuerdo, recogido en un convenio transaccional⁵⁹¹, porque el demandado se allanaba a las pretensiones del demandante⁵⁹² o porque el actor renunciaba a su derecho⁵⁹³ o presentaba su desistimiento⁵⁹⁴.

⁵⁸⁹ En AGG-GAO CO ECI 2720 (1740, Gipuzkoa), resuelve el Corregidor de Gipuzkoa y, posteriormente, el Teniente del Corregidor de Gipuzkoa. En AGG-GAO CO LCI 3254 (1763, Gipuzkoa), resuelven el Corregidor de Gipuzkoa y el Alcalde y Juez Ordinario de Andoain. En AHFB JCR 3656/003 (1777, Bizkaia), dos de las demandas interpuestas son estimadas por el Corregidor de Bizkaia y la tercera por el Lugarteniente del Corregidor del mismo territorio. En AGG-GAO CO ECI 4353 (1781, Gipuzkoa), resuelve el Teniente del Corregidor de Gipuzkoa y, una vez se interpone una nueva demanda, el Corregidor de Gipuzkoa.

⁵⁹⁰ AHPAL JUS 19146 (1767, Araba/Álava).

⁵⁹¹ AHFB JCR 0947/013 (1818, Bizkaia); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 5003 (1826, Gipuzkoa).

⁵⁹² AHFB JCR 3970/004 (1826, Bizkaia).

⁵⁹³ ATHA F.E. Varona Caja 58 N° 15 (1667, Araba/Álava).

⁵⁹⁴ AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, modificada mediante la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, es la norma estatal que actualmente regula los contratos de arrendamiento rústico y aparcería.

Entre sus antecedentes legislativos destacan las siguientes disposiciones: Ley de 15 de marzo de 1935, de Arrendamientos Rústicos; Ley de 28 de junio de 1940, por la que se Normaliza el Régimen de Arrendamientos Rústicos; Ley de 23 de julio de 1942, por la que se modifican algunas Disposiciones vigentes sobre Arrendamientos Rústicos; Ley de 15 de julio de 1954, sobre Regulación de los Arrendamientos Rústicos Prorrogados por Ley de 4 de mayo de 1948; Decreto 745/1959, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Aplicación de la Legislación sobre Arrendamientos Rústicos; Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos; Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos, y Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

El arrendamiento rústico es un contrato consensual, sinalagmático, oneroso conmutativo, típico y de tracto sucesivo, a través del cual una de las partes, el arrendador, se obliga a ceder a la otra, al arrendatario, el uso y disfrute de una finca rústica, parte de ella, varias fincas o una unidad de explotación por un tiempo determinado y a cambio de un precio cierto. Al respecto, se entiende que una finca es rústica siempre y cuando sea destinada a un aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal.

SEGUNDA.- El contrato finaliza por expiración del término, que será de cinco años cuando las partes así lo hayan establecido, cuando hayan fijado un plazo de duración inferior y cuando no exista cláusula contractual que regule el plazo de duración. No obstante, para que el arrendamiento termine no basta con que transcurra su plazo de duración, sino que, además, es necesario que una de las partes proceda a la denuncia del contrato. Si quien desea finalizar la relación arrendaticia es el locatario, será suficiente con que restituya la posesión de los bienes al terminar el plazo contractual; en cambio, si es el locador quien quiere darlo por extinguido, será necesario que notifique su voluntad al arrendatario con al menos un año de antelación, pues, de lo contrario, se entenderá tácitamente prorrogado.

También son causas de finalización del contrato la pérdida o expropiación forzosa de la totalidad del bien arrendado, el mutuo disenso, el desistimiento del arrendatario

cuando el contrato haya sido tácitamente prorrogado, su fallecimiento –salvo que sus sucesores legítimos deseen continuar en el arriendo–, la extinción de la persona jurídica o comunidad de bienes que actúe, en su caso, como arrendatario y la extinción del derecho real de goce del arrendador en virtud del cual hubiera procedido a celebrar el arriendo. Igualmente, son causas de resolución del contrato el incumplimiento por parte del locador de su deber de ejecutar ciertas mejoras, la aparición sobrevenida de circunstancias que impliquen que la finca constituya suelo urbano o urbanizable y el hecho de que el arrendatario cause graves daños en los bienes o incumpla obligaciones tales como el pago de la renta, la explotación de la finca o la ejecución de determinadas mejoras, así como la celebración de un subarriendo o de una cesión del arrendamiento si se incumplen determinados requisitos.

Si en el contrato no se establece el derecho del arrendatario a ceder el arrendamiento o subarrendar la finca o explotación, no podrá hacerlo, salvo que cuente con el consentimiento expreso del arrendador, aunque tal consentimiento no será preciso si la cesión o subarriendo se realiza a favor del cónyuge o de un descendiente del colono. Cuando se efectúa la cesión del contrato, el cesionario se subroga totalmente en la posición del arrendatario-cedente; sin embargo, cuando existe un subarriendo, la subrogación del subarrendatario en la posición del arrendatario-subarrendador es parcial, toda vez que el colono continúa vinculado al locador.

Al término del contrato, el arrendatario debe restituir al arrendador los bienes, que habrán de hallarse en las mismas condiciones que presentaban cuando fueron puestos a su disposición.

Por otra parte, el locatario ostenta los derechos de tanteo y retracto sobre la finca o explotación arrendada. Son derechos de adquisición preferente cuya diferencia radica en que mientras el tanteo opera cuando el propietario se propone enajenar *inter vivos* la finca a un tercero, el retracto tiene lugar una vez la enajenación se ha producido.

La Ley 49/2003 exige que el contrato conste por escrito, en documento público o privado, pero, paradójicamente, establece la presunción de existencia del arrendamiento en aquellos casos en los que el locatario se encuentre en posesión del bien. En realidad, la forma escrita del contrato es un requisito *ad probationem* o *ad utilitatem*, por lo que un contrato celebrado verbalmente sería válido.

TERCERA.- La renta es el precio cierto que el arrendatario debe abonar al arrendador como contraprestación al goce y uso pacífico de los bienes. Debe ser fijada

en numerario, de modo que si las partes acuerdan una renta en especie deberán llevar a cabo su conversión a dinero, utilizando para ello unas tablas de equivalencia. El lugar de pago será el acordado por las partes, en su defecto el establecido por la Costumbre y, en caso de inexistencia de esta, lo constituirá el domicilio del colono.

Si el arrendador abona las denominadas “cantidades asimiladas a la renta”, que son las derivadas de determinados tributos, gravámenes y gastos relativos a la posesión de la finca o explotación, podrá repercutirlas al arrendatario.

Salvo pacto en contrario, el locador debe efectuar las llamadas “obras necesarias”, a fin de conservar la finca o explotación arrendada en buen estado. Por su parte, el conductor ha de reparar los deterioros menores resultantes del desgaste natural de los bienes o de su uso ordinario; además, tiene que realizar las obras de mejora denominadas “útiles” –que son aquellas que aumentan el valor de los bienes–, en aquello que sea propio del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad.

El locador ha de abonar al colono el importe de las mejoras útiles o el aumento de valor que por ellas haya obtenido la finca o explotación. En cuanto a las mejoras voluntarias –que son las que únicamente implican un aumento de la comodidad o del placer–, optará entre abonar su importe al arrendatario o permitir que las retire. Al respecto, el conductor ostenta un derecho de retención sobre el bien arrendado hasta que el arrendador le satisfaga estas cantidades.

CUARTA.- En los lugares en los que no existe Derecho civil propio escrito que regule el contrato de arrendamiento rústico, en primer lugar rigen las normas imperativas de la Ley 49/2003, en segundo lugar la voluntad de las partes contractuales, en tercer lugar las normas dispositivas de la Ley, en cuarto lugar el Código Civil y en quinto lugar los Usos y la Costumbre.

Pero esta jerarquía de fuentes tiene excepciones, ya que la forma y lugar de pago de la renta, las obligaciones del arrendatario saliente y del entrante y el contrato de aparcería únicamente se regirán por las disposiciones legales en caso de inexistencia de Costumbre que los regule.

QUINTA.- A lo largo de los siglos XVI a XIX, el arrendamiento rústico quedaba regulado por distintas disposiciones forales alavesas, vizcaínas y guipuzcoanas, muy similares entre sí, que quedaron en el olvido como consecuencia de la instauración de

un cuerpo legal común para todo el territorio del Estado, inspirado en el Derecho castellano: el Código Civil.

El arrendamiento rústico se regía, en primer lugar, por las disposiciones libremente estipuladas por las partes, de modo que la *lex contractus* era la norma suprema en materia arrendaticia. La fuente jurídica que regía en segundo lugar era la normativa foral y sólo en defecto de esta resultaba de aplicación el Derecho castellano.

Las normas de los tres territorios históricos estaban dotadas de un espíritu humano, en el que yacía el anhelo de justicia y libertad, motivo por el cual tenían un gran arraigo el principio de autonomía de la voluntad y el principio de equidad, en virtud del cual las normas jurídicas se adaptaban a las circunstancias específicas, con lo que se evitaban situaciones de fraude o lesión. Existía una concepción solidaria de la propiedad, con lo que esta tenía una función social, se respectaba y consideraba ampliamente a la persona y los principios de buena fe y de concentración familiar y permanencia de la casa revestían especial importancia.

Los contratantes apenas referían normas de Derecho castellano con la finalidad de establecer su aplicabilidad al caso, si bien era sumamente frecuente la enumeración de una serie de disposiciones de Derecho romano y castellano para proceder a su renuncia. En este sentido, renunciaban a la ley que prohibía la general renunciación, a todas las normas que les resultaran favorables, a las leyes reguladoras de la jurisdicción, de la mancomunidad y de la entrega, a las leyes favorables a las mujeres y a los menores de edad, a la normativa aplicable a los clérigos y obras pías y a las normas reguladoras de los salarios de la cobranza. Asimismo, en ciertos casos, expresaban que deseaban renunciar de forma genérica a todas aquellas normas a las que resultara necesario hacerlo.

En cambio, las referencias a las fuentes forales eran muy habituales en los tres territorios históricos, independientemente del momento histórico en el que se otorgara el contrato.

Las alusiones a la normativa foral figuran tanto en los procesos judiciales como en los contratos de arrendamiento; en cambio, las referencias a la normativa castellana en los contratos resultan prácticamente inexistentes, de tal modo que conocemos su existencia a la luz de las declaraciones y escritos formulados por las partes en el seno de un proceso judicial, a fin de razonar jurídicamente sus pretensiones. Este hecho resulta significativo, pues tanto el arrendador como el arrendatario mostraban expresamente su conformidad con el contenido del contrato de arrendamiento y, por ende, de las

disposiciones normativas contenidas en él, que, como hemos dicho, eran forales. En cambio, como regla general, no existía conformidad entre ambas partes en relación con la normativa castellana alegada, en la mayor parte de los casos, sólo por una de ellas.

SEXTA.- Del contenido de los documentos analizados se desprende que, generalmente, cada parte contractual estaba constituida por una sola persona física, pero nada impedía que el arrendador fuera una entidad religiosa o un ente público. Cuando los bienes eran de titularidad pública, el arrendamiento se adjudicaba, a través de la realización de un remate, a la persona que ofreciera la renta más alta en una almoneda pública que se efectuaba con anterioridad a la celebración del contrato y que venía regulada por la Costumbre general de cada uno de los territorios históricos.

La parte arrendadora y la arrendataria podía estar compuesta por varias personas, unidas normalmente por una relación de parentesco, que se obligaban al cumplimiento de sus obligaciones de forma solidaria. También destacan los casos en los que una de las partes estaba formada por varias personas que constituían entre sí como una sociedad civil, lo cual constituye una manifestación del profundo sentido asociacionista existente en los tres territorios.

En la mayoría de los casos, ambos contratantes eran mayores de edad, con capacidad de obrar plena y residentes en el territorio histórico en el que radicaba el bien arrendado, en cuyo caso actuaban en su propio nombre, salvo los arrendadores que destacaban en el ámbito socio-económico, que solían actuar a través de un representante.

A pesar de que tanto el locador como el locatario solían ser hombres, hemos detectado la presencia ininterrumpida de la mujer como arrendadora desde la primera mitad del siglo XVII hasta la segunda del XIX y como arrendataria desde la segunda mitad del siglo XVI hasta la segunda mitad del siglo XIX, lo cual es una muestra de que el trato concedido a la mujer por la normativa foral era más beneficioso que la del Derecho castellano, con lo que constituía un Derecho progresista para la época.

Normalmente, el arrendador ostentaba la plena propiedad del bien arrendado, pero nada impedía que fuera su usufructuario o el poseedor de la capellanía, vínculo o mayorazgo al que perteneciera. Tenía libertad para celebrar el contrato con la persona que, estando interesada en ello, considerara más idónea y, para ello, ponía especial cuidado en que contara con la cualificación profesional necesaria para manejar adecuadamente los bienes. A este respecto, resultaba habitual que tras la finalización de

un contrato de arrendamiento se otorgara uno nuevo a favor del mismo locatario o de algún familiar suyo, a veces como consecuencia de una cláusula conforme a la cual el arrendatario tenía preferencia respecto de otros posibles colonos para continuar siéndolo una vez el contrato llegara a término. En Bizkaia existían diversas Costumbres particulares, como la de Abando, que determinaban el derecho de prelación del locatario. Igualmente, según Costumbre de Erriberagoitia/Ribera Alta (Araba/Álava), los vecinos tenían preferencia sobre quienes no lo eran para constituirse en arrendatarios.

SÉPTIMA.- El contrato de arrendamiento rústico se otorgaba sobre tierras, de forma exclusiva, o como parte integrante de un todo del que formaban parte bienes de muy diversa naturaleza, de forma que siempre se perseguía el logro de un aprovechamiento agrícola.

Las tierras frutales nunca se arrendaban de forma aislada; entre ellas, destacan las viñas, principalmente en Araba/Álava y Bizkaia, aunque en Gipuzkoa se arrendaban también otro tipo de tierras frutales. Nada impedía que los montes fueran arrendados, pero, como regla general, el locador los reservaba para su propio uso, de modo que quedaban expresamente excluidos del contrato.

En la mayor parte de los casos, se arrendaban bienes destinados a vivienda, sobre todo caserías, pero en Araba/Álava y Bizkaia también se arrendaban casas-torre y en Gipuzkoa casas-solar. En ocasiones, se procedía al arrendamiento de bienes destinados a la habitación del colono y, a su vez, al hospedaje público o a la prestación de determinados servicios de abastecimiento.

Resultaba frecuente que el contrato se otorgara molinos; y sobre ferrerías y herrerías, especialmente en los territorios históricos de Bizkaia y Gipuzkoa, de forma que el arrendamiento fue la fórmula que permitió conservar la industria siderúrgica.

OCTAVA.- Las partes acordaban libremente la duración que tendría el contrato, pero en la segunda mitad del siglo XVII comenzó a gestarse una tendencia hacia el plazo de nueve años, que alcanzó su punto álgido en la segunda mitad del siglo XIX, si bien la misma no tuvo incidencia en los arrendamientos otorgados previo remate, en los que se solía estipular una duración de seis años. En algunas escrituras públicas alavesas incluso se indicaba que esta era la Costumbre general.

Los otorgantes dotaban al arrendamiento de una duración determinada, pero excepcionalmente la hacían depender de determinadas circunstancias, de modo que se establecía una duración variable.

El plazo más breve previsto era de un año; se recurría a él de forma excepcional y, básicamente, cuando se arrendaban molinos, ferrerías o herrerías. El plazo más amplio era el correspondiente a los arrendamientos de carácter vitalicio, presente, sobre todo, en los arrendamientos alaveses otorgados exclusivamente sobre tierras durante la primera mitad del siglo XVIII.

Como regla general, se establecía una fecha de comienzo concreta e independiente a la de la celebración del contrato o del otorgamiento de la escritura pública, de manera que el inicio del mismo se retrasaba unos meses, a fin de hacerlo coincidir con el año agrícola. El día de la finalización se hacía coincidir con la fecha de inicio, pero, obviamente, correspondiente al año de término, dado que la duración del contrato de arrendamiento estaba compuesta por años completos, lo cual también quedaba establecido por algunas Costumbres particulares, como la de Elgoibar (Gipuzkoa).

La fecha fijada con mayor frecuencia para que el contrato comenzara a surtir efectos variaba dependiendo del territorio histórico en el que radicara el bien, pero no en atención al periodo histórico en el que el arriendo fuera celebrado. De este modo, en Araba/Álava la fecha de inicio del contrato establecida con mayor frecuencia era el día de Nuestra Señora (15 de agosto), en Bizkaia el día de Todos los Santos (1 de noviembre) y en Gipuzkoa el día de San Martín (11 de noviembre).

En ocasiones, las partes acordaban expresamente la necesidad de que el arrendador realizara un preaviso determinado para poder exigir al arrendatario el desocupo de los bienes. También se realizaban estipulaciones que implicaban que el conductor tuviera que preavisar al locador con cierta antelación para poder dejar los bienes libres. El momento y la forma en que los contratantes debían preavisarse mutuamente también venían establecidos por la Costumbre general de cada uno de los territorios históricos y por distintas Costumbres particulares, como las del Valle de Oiartzun (Gipuzkoa), Bermeo (Bizkaia) y Salvatierra/Aguarain (Araba/Álava).

NOVENA.- A lo largo del siglo XVIII, en Araba/Álava se otorgaron contratos de arrendamiento sobre bienes que, previamente –a veces incluso en la misma escritura pública–, habían sido vendidos por el arrendatario al arrendador. En muchos de estos documentos se establecía que el contrato tendría carácter vitalicio, lo que garantizaba

aún más el disfrute de los bienes por parte del colono. A través de esta fórmula, empleada incluso por algunas Villas, el propietario de un bien obtenía la liquidez que precisaba y, a su vez, conservaba su posesión tras enajenarlo, con lo que lograba el mismo objetivo que, siglos después, se perseguiría mediante la utilización del lease-back, si bien el arrendatario carecía de la opción de compra propia del leasing. No obstante, cuando los bienes radicaban en los lugares en los que los vecinos ostentaban, en virtud de lo dispuesto por la Costumbre, un derecho de adquisición preferente, el mismo debería ser respetado si el arrendador deseaba enajenarlos, con lo que el arrendatario podría recuperar su propiedad.

DÉCIMA.- En los tres territorios históricos del País Vasco las partes tenían plena libertad para llevar a cabo los pactos que consideraran necesarios en aras a la obtención de la finalidad perseguida por ambas. De este modo, los contratantes establecían cláusulas de muy diversa índole, lo cual daba lugar a que en cada contrato se fijaran, tanto para el arrendador como para el arrendatario, las obligaciones que consideraran pertinentes. Sin embargo, la documentación analizada posibilita la extracción de las cláusulas más frecuentes y conocer, por lo tanto, las obligaciones que solían asumir.

UNDÉCIMA.- El abono de la renta acordada constituía la principal obligación del arrendatario y los distintos aspectos que le concernían quedaban regulados minuciosamente por diversas normas consuetudinarias.

Podía ser pecuniaria, en especie o mixta. En Bizkaia y Gipuzkoa lo más habitual era pactar una renta en dinero, pero en el territorio histórico de Araba/Álava la renta en especie constituía la regla general. El arrendatario debía satisfacer la renta en la tipología acordada, de modo que no tenía derecho a abonarla en una especie diferente.

En un gran número de documentos, las partes establecían referencias relativas a si el importe de las rentas sería rebajado o incluso condonado.

Lo normal era que las partes acordaran que la renta fuera abonada anualmente, a la finalización de cada anualidad contractual, pero a veces estipulaban que la renta anual se fraccionaría en varios pagos.

Cuando en el contrato se establecía el lugar de pago de la renta, este era el domicilio del arrendador o de su representante, independientemente de que radicara a gran distancia del lugar en el que estaba sito el bien arrendado. En este contexto, era el

arrendatario quien solía asumir los costes derivados del transporte de la renta hasta el lugar acordado.

DUODÉCIMA.- La principal obligación del arrendador radicaba en entregar los bienes al colono en el momento acordado. En el contrato se describían las condiciones que deberían reunir, que solían consistir en que las tierras estuvieran aradas, sembradas y cerradas y que todos los bienes se hallaran en buen estado, aspecto este que, además, venía establecido por la Costumbre general de Araba/Álava y Gipuzkoa.

Cuando se arrendaba una ferrería o herrería o un molino, las partes acordaban que el locador los entregara “corriente y labrante” y “corriente y moliente”, respectivamente, lo cual también venía dispuesto por el Derecho consuetudinario guipuzcoano.

El locatario debía restituir los bienes al arrendador una vez finalizaba la vigencia del contrato –salvo que ostentara un derecho de retención sobre los mismos por las mejoras que hubiera ejecutado–, en la forma consensuada; normalmente, deberían hallarse en el estado en que los recibió. Además, la restitución venía regulada por la Costumbre general de cada uno de los territorios históricos y por algunas Costumbres particulares, como la de Zamudio (Bizkaia) y Otazu (Araba/Álava).

Para comprobar que en el momento de la restitución los bienes se hallaban en las condiciones acordadas, resultaba frecuente que se realizara una tasación pericial de los mismos al inicio y al término del contrato, lo cual también venía establecido por la Costumbre general de Araba/Álava y Gipuzkoa y por un amplio número de Costumbres particulares alavesas.

La labor pericial era una técnica a la que se recurría muy habitualmente, bien porque se hubiera previsto en el contrato o bien porque las partes así lo acordaban en un momento posterior a la celebración del mismo. Incluso se llevaba a cabo por orden judicial, tras haber sido solicitada por alguno de los implicados en el proceso. Así, los peritos realizaban el reconocimiento de los bienes arrendados y la tasación de los mismos, de los daños causados en ellos por el arrendatario, de las obras necesarias y mejoras ejecutadas y del importe de la renta. El auge de la intervención pericial tuvo lugar a lo largo de la segunda mitad del siglo XVIII y de primera mitad del siglo XIX.

Durante la segunda mitad del siglo XVIII y la primera mitad del siglo XIX, en los tres territorios históricos, las partes estipulaban expresamente que el arrendamiento sería “a peora y mejora”, lo cual implicaba que, si el importe de la tasación final de los bienes

arrendados resultaba superior al consignado en la tasación inicial, el arrendador debería abonar al arrendatario la diferencia y, si resultaba inferior, sería el colono quien debería hacer frente a la minoración; al respecto, la Costumbre de Bizkaia determinaba que cuando se introducía esta cláusula en el contrato, todas las obras y reparos necesarios corresponderían a los locatarios. No obstante, en ciertos casos, el arrendatario asumía el deber de que todos los bienes arrendados fueran “en aumento y no en disminución”.

DECIMOTERCERA.- El arrendador debía mantener y amparar al locatario en la pacífica posesión de los bienes durante la duración del contrato, salvo que tuvieran lugar las excepciones que, en su caso, se hubieran previsto. Las más frecuentes eran las siguientes: a) la producción de un caso fortuito; b) el incumplimiento por parte del colono de cualquiera de sus obligaciones o de algunas en concreto, como abonar la renta en las condiciones acordadas o cuidar de los bienes; c) que el arrendador necesitara los bienes para sí o para alguno de sus hijos. Además, en algunos lugares existía la Costumbre de que el colono saliente, durante la última anualidad, permitiera al arrendatario entrante la realización de las labores preparatorias para el cultivo.

Igualmente, el locatario debía ocupar los bienes en las condiciones acordadas, que variaban en atención a las necesidades de los contratantes. Así, en ciertos casos se obligaba a habitar en ellos con el arrendador durante el primer año contractual y, en otros, asumía el derecho del arrendador de gozar de parte de los bienes.

El arrendatario, por el mero hecho de serlo, tenía la obligación de cuidar los bienes y de labrar y cultivar las tierras. Unas veces, en el contrato se consignaban estos deberes de forma genérica y, otras, se especificaban las conductas concretas de cuidado y cultivo que debería desarrollar. Además, las labores específicas a desarrollar en las tierras quedaban reguladas por la Costumbre particular del lugar en el que radicarán y, en su defecto, por la Costumbre general del territorio histórico correspondiente.

No obstante, desde finales de la primera mitad del siglo XVII hasta la primera mitad del XIX, el cuidado de los bienes no era un deber atribuible exclusivamente al colono, pues el locador también asumía la obligación de realizar diversas acciones relacionadas con el cuidado de los mismos.

DECIMOCUARTA.- En cada contrato las partes regulaban la ejecución de las obras en atención a sus intereses, de tal forma que la casuística resulta muy variada.

La ejecución de mejoras podía constituir para el arrendatario un derecho o un deber. El arrendador podía obligarse a facilitarle el material que necesitara para ejecutarlas, a colaborar con él en su realización o a pagar al locatario las mejoras que ejecutara; para garantizar este último deber, en Gipuzkoa, a lo largo del siglo XVIII y durante la primera mitad del XIX, se indicaba que el arrendatario ostentaba un derecho de retención sobre el bien hasta que el pago quedara efectuado.

Por lo que respecta a las obras necesarias, su realización podía corresponder exclusivamente a una de las partes, aunque también solían establecer que ambas las ejecutarían en colaboración o que, al menos, abonarían su importe a medias.

Asimismo, la Costumbre general de cada uno de los territorios históricos y algunas Costumbres particulares guipuzcoanas regulaban el modo de proceder en relación con determinadas obras.

Por otra parte, el arrendatario debía tener en funcionamiento la maquinaria de las ferrerías, herrerías y molinos arrendados, salvo que se produjeran determinadas averías o se hubiera acordado su deber de detenerla durante un periodo de tiempo para posibilitar al arrendador la ejecución de las obras tomadas a su cargo. El locador asumía, en ocasiones, la obligación de realizar un descuento en la renta proporcional al tiempo durante el que las piedras de los molinos estuvieran paralizadas, lo cual, además venía establecido por las Costumbres particulares de Elgoibar y Zizurkil (Gipuzkoa).

DECIMOQUINTA.- El colono tenía que entregar al arrendador la adehala en los términos previstos en el contrato o, en su defecto, en la forma establecida por la Costumbre general de Bizkaia y Gipuzkoa. Así, podía consistir en diversos alimentos, animales a utilizar en la celebración de algunas festividades, frutos, dinero o incluso en la realización de determinadas obras. En el territorio histórico de Araba/Álava, el arrendador también solía entregar al arrendatario una adehala, compuesta por cierta cantidad de dinero o de trigo, en el momento del otorgamiento del contrato, a fin de incentivarle en el cumplimiento de sus obligaciones.

En Bizkaia y Gipuzkoa, desde la primera mitad del siglo XVII hasta la segunda mitad del siglo XVIII, en los contratos solía ser estipulado que el locador entregara al colono determinadas cargas de carbón o leña, algunos montazgos o cierto número de suertes, generalmente a cambio de una contraprestación. Este deber también venía fijado por la Costumbre general de ambos territorios históricos. Por su parte, el arrendatario, durante el siglo XVIII, debía realizar determinadas labores relacionadas

con la plantación de árboles en términos concejiles, sin que el arrendador fuera necesariamente un ente público. Además, el Fuero Nuevo regulaba el régimen aplicable a las plantaciones de árboles realizadas por los vecinos en terreno público. Igualmente, a lo largo del mencionado siglo, en el territorio histórico de Bizkaia, el colono se obligaba a la realización de otros trabajos comunales, consistentes en asistir a las reparaciones de calzadas y caminos.

En Gipuzkoa y Araba/Álava, el locatario asumía el deber de realizar determinados trabajos para el arrendador. Entre ellos, destacan las labores de sementera en bienes distintos de los arrendados durante un número de días concreto, debiendo el locatario emplear para ello sus propios bueyes, en cuyo caso tendría derecho a que el locador le abonara la contraprestación acordada si así se hubiera establecido en el contrato. No obstante, como regla general, el conductor se comprometía a realizar este y otro tipo de trabajos de forma gratuita. En este sentido, debía ayudar al arrendador, durante un número de días concreto, a realizar trabajos de siega, de carpintería o de cantería en bienes ajenos a los arrendados y a transportar trigo y helechos, empleando para ello su propio caballo, bueyes, vacas y carros.

El conductor se obligaba a transportar a los bienes arrendados, desde otros pertenecientes al locador, diversos materiales que este tenía que entregarle, tales como tejas, basura, arena, cal y estiércol. Además, en Gipuzkoa, debía proporcionar al arrendador distintas cantidades de paja y fiemo, lo cual también venía dispuesto por la Costumbre. Cuando el arrendatario abonaba las heredades arrendadas con una gran cantidad de fiemo y, atendiendo al plazo de duración del contrato, únicamente podría disfrutar del beneficio que ello le reportaría durante un año, la Costumbre de Bizkaia obligaba al arrendador a satisfacerle la mitad de su importe.

El arrendatario asumía incluso obligaciones de índole religiosa. En concreto, debía hacer celebrar misas para el arrendador, pagar los estipendios correspondientes a ciertos sermones y pagar anualmente unas limosnas. Igualmente, debía llevar a cabo acciones relacionadas con la sepultura de familiares del locador, tales como encender velas en sus tumbas y entregar la oblada. Al respecto, la propia Costumbre de cada uno de los territorios históricos establecía el deber del arrendatario hacer entrega de la oblada.

DECIMOSEXTA.- En determinados documentos, se contienen referencias a las diversas cargas reales y tributos que gravaban los bienes arrendados, en cuyo caso era el locatario quien solía asumir su pago, cumpliendo de este modo con lo dispuesto por la

Costumbre de Bizkaia y Gipuzkoa. Pero el arrendador también se obligaba, en ciertos casos, a pagar determinadas cargas o a rebajar la renta por la totalidad o parte de determinados importes que pagaría el colono.

Asimismo, algunos procesos judiciales guipuzcoanos nos permiten constatar que el arrendatario se obligaba, en ocasiones, a pagar el seguro contra incendios a la Hermandad de Incendios Fortuitos.

El arrendador era quien solía abonar los gastos relativos a la elevación del contrato a escritura pública, pero nada impedía que las partes acordaran que, posteriormente, el arrendatario le reintegrara la cantidad satisfecha. En ciertos casos, ambos se comprometían a pagar, a partes iguales, los mencionados gastos.

DECIMOSÉPTIMA.- Las partes fijaban ciertas prohibiciones para el arrendatario en relación con la ejecución de obras, la introducción de ganado en las tierras arrendadas, el uso de los bienes reservados por el arrendador para sí, la tala y poda de los árboles y la molienda de las ciberas.

El Fuero Nuevo de Bizkaia regulaba las penas aplicables por la comisión de delitos relativos a la tala. Y el precio que debían cobrar los molineros por cada fanega de trigo molida venía determinado por el contrato y por las distintas Costumbres particulares guipuzcoanas, como las de Azpeitia y Legorreta, y por Decretos de la Provincia dictados al amparo de las mismas.

DECIMOCTAVA.- El arrendador podía ceder al arrendatario las acciones que le correspondían contra el locatario anterior. De este modo, el arrendatario podría demandar a su predecesor por los daños causados durante la vigencia de su contrato como consecuencia de la tala de árboles, podría instar un proceso judicial contra el mismo en el supuesto de que no desocupara los bienes a la fecha del inicio del contrato del cesionario e incluso podría reclamar los derechos derivados del hecho de que el locatario tuviera que abonar el importe de las obras y mejoras realizadas por el colono anterior.

El locatario tenía derecho a subarrendar los bienes y a proceder a la cesión del arrendamiento, salvo que en el contrato se hubiera establecido lo contrario.

Por otro lado, nada obstaba para que cada una de las partes designara a una persona que le sucediera en el arrendamiento, para el supuesto de que el otorgante falleciera

durante la vigencia del contrato, de tal modo que el sucesor pasaría a ocupar su posición y, por ende, debería cumplir todas las obligaciones por él asumidas.

DECIMONOVENA.- Normalmente, en el contrato se preveían las consecuencias que tendrían lugar en caso de incumplimiento de cada una de las obligaciones asumidas por las partes. Las previstas con mayor frecuencia eran la ejecución –cuyo modo de llevarla a cabo venía regulado por la Costumbre del lugar en el que se trababa y por el Fuero Nuevo de Bizkaia–, la indemnización de los daños y perjuicios causados, el pago de la renta de vacío por parte del arrendatario, el desahucio, la renovación del contrato, la prórroga del mismo, el reintegro de la adehala, el pago por parte del conductor de las rentas inicialmente condonadas, la condonación de determinadas rentas o la rebaja de su importe por parte del arrendador y el pago de las mejoras ejecutadas por la contraparte. Cuando la consecuencia consistía en el pago de una cantidad dineraria, resultaba frecuente que se acordara que su importe sería aquel que el interesado manifestara bajo juramento, sin que tuviera que acreditarlo mediante otra prueba.

Si así se hubiera fijado en el contrato, el arrendatario debería abonar los salarios de la cobranza, lo cual constituía una manifestación de la obligación de indemnizar los daños causados. Su importe era el que el arrendador debía satisfacer a la persona enviada a los bienes arrendados con el objetivo de lograr el cobro de la renta. Esta consecuencia se preveía con frecuencia en los arrendamientos correspondientes a los tres territorios históricos, a pesar de que se hallaba expresamente prohibida por el Derecho castellano, motivo por el cual las partes renunciaban a la aplicación de esta normativa y los vizcaínos, además, se sometían a la regulación realizada al respecto por la Costumbre general, que sí la admitía.

VIGÉSIMA.- El arrendatario, en numerosas ocasiones, se comprometía al cumplimiento de sus obligaciones junto con uno o varios fiadores, que asumían los mismos deberes que el obligado principal, para lo cual ambos se obligaban de forma solidaria. En aquellos casos en los que el bien arrendado era de titularidad pública, siempre se ofrecía fianza, ya que en las condiciones bajo las que el arrendamiento era sacado a remate se dejaba constancia de la obligación de otorgarla; además, algunas Costumbres particulares, como la de Andoain (Gipuzkoa), determinaban que el colono tenía la obligación de otorgar un fiador.

El auge de esta garantía tuvo lugar a lo largo de la primera mitad del siglo XVII y de la segunda mitad del siglo XVIII. Asimismo, constatamos que en Gipuzkoa se otorgaba fiador con mayor asiduidad que en Araba/Álava y Bizkaia.

El arrendatario y el arrendador también aseguraban el cumplimiento de sus obligaciones ofreciendo diversas garantías personales y reales. La más habitual consistía en sus respectivas personas y bienes, generalmente “presentes y futuros”, de forma que, en el supuesto de que incumplieran los deberes asumidos, podrían ser condenados con pena de cárcel y ejecución de sus bienes, que serían embargados y vendidos mediante remate.

Como regla general, si el arrendatario ofrecía su persona y/o sus bienes como garantía, el fiador también ofrecía los suyos. Asimismo, en ciertas ocasiones, formaban parte de la garantía otorgada por el locador la persona y bienes de un tercero, que solía ser su representante.

En ciertas ocasiones, el colono, además de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones con alguna de las garantías mencionadas, ofrecía una garantía adicional: pagar la renta de forma anticipada.

VIGESIMOPRIMERA.- El contrato de arrendamiento podía tener forma verbal o escrita y, en este segundo supuesto, podía tratarse de un documento privado o de una escritura pública.

Las partes estaban obligadas al cumplimiento de todos sus pactos, independientemente de la forma que adoptara el contrato, pero resultaba conveniente elevarlo a escritura pública, pues esta les permitiría hacer valer sus pretensiones en un proceso judicial con mayor facilidad y certeza.

En una misma escritura pública se podían otorgar, además del contrato de arrendamiento rústico, otros tipos contractuales o asumir obligaciones relacionadas con contratos de distinta tipología celebrados con anterioridad, con lo que las partes lograban regular todas sus relaciones en un solo instrumento. Nos referimos, entre otros, a los contratos de arrendamiento urbano, de ganado o de bienes muebles, compraventa de ganado, préstamo, salinería, abasto de carne o de vino, y, especialmente, a la admetería de ganado y a la aparcería agrícola.

A través del contrato de aparcería, el propietario de una finca cedía temporalmente su uso a la persona denominada “aparcero” para que realizara su explotación agrícola,

con la finalidad de que, al término del plazo acordado, ambos se repartieran por mitad las ganancias resultantes.

En virtud del contrato de admetería, el propietario de uno o varios animales los cedía temporalmente a la persona denominada “mediatero”, con el objeto de repartir a medias entre ambas partes los beneficios o pérdidas que se generaran durante el plazo establecido. La Costumbre general de Bizkaia y Araba/Álava y algunas Costumbres particulares de Gipuzkoa (como la de Elgoibar) regulaban determinados aspectos de este tipo contractual.

La escritura pública de arrendamiento era título ejecutivo. Los contratantes así lo reconocían expresamente a lo largo de todos los periodos históricos comprendidos entre la segunda mitad del siglo XVI y la segunda mitad del siglo XIX, en los tres territorios históricos. El carácter ejecutivo de la escritura implicaba que, en el supuesto de que el arrendatario incumpliera su obligación de abonar el importe de la renta acordada, el arrendador tendría la posibilidad de entablar una demanda en reclamación de la cantidad adeudada y el órgano judicial competente dictaría resolución mediante la que ordenaría despachar mandamiento ejecutivo y, en consecuencia, se embargarían los bienes del colono y de su fiador para, posteriormente, venderlos en almoneda pública, mediante remate, a fin de que el locador cobrara la cantidad de la que era acreedor con cargo al importe obtenido con la venta. De este modo, la única opción que tenía el locatario para defenderse era oponerse a la ejecución, demostrando que no adeudaba el importe reclamado, bien por haberlo satisfecho o bien porque el arrendador le debiera una cantidad igual o superior.

Los juicios ejecutivos también procedían cuando el contrato de arrendamiento no se había otorgado en escritura pública y, por lo tanto, el locador no podía adjuntarla a su demanda, siempre y cuando el conductor, en su declaración como demandado, reconociera el importe de la deuda.

VIGESIMOSEGUNDA.- Las desavenencias surgidas en relación con el contrato de arrendamiento rústico daban lugar a la incoación de procesos judiciales mediante la interposición de demandas a través de las que se ponían de manifiesto pretensiones de diversa índole, entre las que destacan las siguientes: el abono de la renta adeudada, el pago del importe de las obras y mejoras, la indemnización de los daños y perjuicios causados, la rebaja de la renta, el desahucio, el amparo en la pacífica posesión de los bienes, el cumplimiento de la obligación de cuidado o mejora de los mismos, su

ocupación, la puesta en almoneda pública y remate del arrendamiento y el otorgamiento de fianza.

Los procesos eran incoados por y contra las distintas personas que formaban parte de la relación arrendaticia e incluso por y contra terceros ajenos a la misma, pero las demandas más comunes eran las interpuestas por el arrendador contra el arrendatario y viceversa.

La mayor parte de los procesos judiciales analizados relativos a arrendamientos alaveses eran sustanciados y resueltos mediante resolución dictada por la Justicia Ordinaria, es decir, por el Alcalde y Juez Ordinario correspondiente. En cambio, la última resolución de los pleitos vizcaínos y guipuzcoanos solía estar dictada por el Corregidor.

También hemos analizado pleitos resueltos por otros órganos, entre los que destaca la Real Chancillería de Valladolid. Para que sus Reales Provisiones pudieran ser ejecutadas, debían cumplir previamente con el requisito del pase foral existente en los tres territorios históricos, mediante el cual se procedía al examen de las leyes, resoluciones y mandatos del poder real y de sus delegados, a fin de constatar si se oponían o no a los fueros, de modo que sólo si no lo hacían se les concedería el correspondiente asentimiento para que fueran cumplidos. Así quedaba establecido expresamente, para Bizkaia, en el Fuero Nuevo.

VIGESIMOTERCERA.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 149.1.8 de la Constitución y por el artículo 10.5 del Estatuto de Autonomía del País Vasco, el Parlamento Vasco tiene competencia para conservar, modificar y desarrollar el Derecho civil foral propio de los tres territorios históricos.

Igualmente, el Tribunal Constitucional reconoce que los parlamentos autonómicos tienen competencia legislativa en el ámbito civil, siempre que legislen sobre materias relativas a instituciones conexas con las ya reguladas, dentro de una actualización o innovación de sus contenidos.

En este contexto, la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia, regula los contratos de arrendamiento rústico y de aparcería, adaptándolos a las necesidades propias de las tierras gallegas. Asimismo, la Ley 1/2008, de 20 de febrero, de Contratos de Cultivo, constituye un instrumento primordial de la política agraria en Cataluña y regula también los dos tipos contractuales. Ambas normas constituyen la máxima expresión de las actuales legislaciones autonómicas en materia arrendaticia.

En la Comunidad Valenciana, la Ley 6/1986, de Arrendamientos Históricos Valencianos, regula los arrendamientos rústicos constituidos desde tiempo inmemorial y regidos por la Costumbre.

En Navarra no existe una normativa específica sobre arrendamientos rústicos, pero la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, aprobada por Ley 1/1973, regula el arrendamiento de cosas.

El Código de Derecho Foral de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2011, contiene normas supletorias para los contratos de ganadería.

En las Islas Baleares, su Compilación de Derecho civil, aprobada por Decreto Legislativo 79/1990, reconoce para Menorca la sociedad rural y se refiere a la explotación a “majoral”, que consiste en un convenio agrícola parciario en el que las partes son el propietario y el cultivador.

Por su parte, la Ley 3/1992, del Derecho Civil Foral del País Vasco, únicamente establece un derecho de adquisición preferente sobre la finca arrendada para el locatario cuyo contrato lleve en vigor más de cuarenta años, pero la Propuesta de Ley Civil Vasca de 2012 reconoce que el contrato de arrendamiento rústico posee en nuestra tradición unas características especiales que justifican que se regule mediante una ley especial.

Al respecto, hemos acreditado que, con anterioridad a la Codificación, existía un Derecho foral vasco en el que el contrato de arrendamiento rústico se inspiraba en unos principios y tenía unos contenidos de idéntica naturaleza en los tres territorios históricos, de modo que queda posibilitada y justificada la aprobación de una ley que regule esta institución en el ámbito autonómico.

BIBLIOGRAFÍA

- ACADEMIA VASCA DE DERECHO E ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DEL SEÑORÍO DE BIZKAIA. *Propuesta de Ley Civil Vasca*. Bilbao: Ed. Academia Vasca de Derecho – Ilustre Colegio de Abogados del Señorío de Bizkaia, 2012.
- ACEVEDO GÓMEZ, Antonio José. *Del contrato de arrendamiento y en especial del arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a la vivienda y al comercio*. Bogotá: Ed. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socioeconómicas, 1978.
- AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, Antonio. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 4ª edición. Granada: Ed. Comares, 2001.
- ALBIEZ DOHRMANN, Klaus Jochen. *La aparcería industrial (una figura contractual ignorada)*. Barcelona: Ed. José María Bosch Editor, 1992.
- ALLENDE SALAZAR, Ángel.
- “El dualismo en la legislación civil de Vizcaya”. *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 1879, Tomo LVI, pp. 52-74.
 - *Biblioteca del Bascófilo. Ensayo de un catálogo general sistemático y crítico de las obras referentes a las provincias de Vizcaya, Guipúzcoa, Álava y Navarra*. Madrid: Ed. Imprenta y Fundición de Manuel Tello, 1887.
- ALONSO GARCÍA, S. *La aparcería rústica. Cuestiones que plantea y su solución jurisprudencial*. Alicante: Ed. Gráficas Sevilla, 1951.
- ALONSO ROYANO, Félix. *El Régimen Foral de Bizkaia histórico y actual*. 2ª edición. Bilbao: Ed. Versión Editora, 2001.
- ÁLVAREZ CAPAROCHIPI, José Antonio. “Derecho civil foral de Navarra”. En SERRANO GÁZQUEZ, L. (coord.) et. al. *¿Hacia dónde van los Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos*. Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, pp. 217-237.
- ÁLVAREZ CONDE, Enrique. *Curso de Derecho Constitucional*. Vol. II (Los órganos constitucionales del Estado autonómico). Madrid: Ed. Tecnos, 1993.
- AMAT LLOMBART, Pablo. “Derechos de plantación y replantación de viñedo. Régimen jurídico de la transferencia de derechos en el marco del control del potencial productivo del sector vitivinícola”. En SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Á. (editor). *Estudios de Derecho agrario 2010*. Logroño: Ed. Universidad de La Rioja. Servicio de Publicaciones, 2011, pp. 11-38.

- AMAT LLOMBART, Pablo, y VICENTE DOMINGO, Elena. “Capítulo V: Renta”. En CABALLERO LOZANO, José María. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 267-293.
- ANGULO Y HORMAZA, José María de. *La abolición de los fueros e instituciones vascongadas*. Bilbao: Ed. Tipografía de José de Astuy, 1886.
- AREITIO RODRIGO, Ramón. *Derecho Natural. Lecciones elementales*. 2ª edición. Bilbao: Ed. Universidad de Deusto, 1998.
- ARROYO I AMAYUELAS, Esther. “El desarrollo y modernización del Derecho civil catalán”. En SERRANO GÁZQUEZ, L. (coord.) *et. al. ¿Hacia dónde van los Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos*. Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, pp. 117-170.
- ARTIACH CAMACHO, Saioa.
- “El contrato de arrendamiento en la Historia de Andoain (siglos XVI-XIX)”. En *Leyzaur Revista de Estudios Históricos de Andoain*, 2010, nº 11, pp. 9-112.
 - “Arrendamientos rústicos y contratos de aparcería y admetería en Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa (SS. XVI-XIX)”. En MONASTERIO ASPIRI, Itziar (dir.), ARTIACH CAMACHO, Saioa, y BASOREDO OTZERINJAUREGI, Irati. *Obligaciones y contratos en el Derecho Civil de Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa. Análisis de Fuentes Documentales (SS. XVI-XIX)*. Bilbao: Ed. Real Sociedad Bascongada de los Amitos del País, Comisión de Bizkaia, 2011, pp. 101-141.
- ARTIÑANO Y ZURICALDAY, Arístides de. *El Señorío de Bizcaya, histórico y foral*. Barcelona: Ed. Establecimiento tipográfico de Mariol y López, 1885.
- ATIENZA NAVARRO, María Luisa, BALLARÍN HERNÁNDEZ, Rafael, y MAS BADÍA, María Dolores. “Capítulo II”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, pp. 167-258.
- ATIENZA NAVARRO, María Luisa, y COLLEL DOMINGO, Ernesto. “Capítulo V”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, Rafael, y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, 291-313.

- ATIENZA NAVARRO, María Luisa, MAS BADÍA, María Dolores, y MONTÉS RODRÍGUEZ, María Pilar. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, 537-602.
- AA.VV. “Capítulo I: Disposiciones Generales”. En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 43-159.
- BALLARÍN HERNÁNDEZ, Rafael, y MAS BADÍA, María Dolores. “Prólogo”. En: BALLARÍN HERNÁNDEZ, Rafael, y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, pp. 27-29.
- BASOREDO OTZERINJAUREGI, Irati. “Sociedades mutuas de seguros en Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa (SS. XVIII-XIX)”. En MONASTERIO ASPIRI, Itziar (dir.), ARTIACH CAMACHO, Saioa, y BASOREDO OTZERINJAUREGI, Irati. *Obligaciones y contratos en el Derecho Civil de Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa. Análisis de Fuentes Documentales (SS. XVI-XIX)*. Bilbao: Ed. Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País, Comisión de Bizkaia, 2011, pp.63-100.
- BELLO JANEIRO, Domingo.
- *Los contratos en la Ley de Derecho Civil de Galicia*. Madrid: Ed. Reus, 2008.
 - “Las novedades en el Derecho civil de Galicia”. En SERRANO GÁZQUEZ, L. (coord.) *et. al. ¿Hacia dónde van los Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos*. Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, pp. 171-216.
 - “Marco competencial de los contratos agrarios en la España de las Comunidades Autónomas”. En SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Á. (editor). *Estudios de Derecho agrario 2010*. Logroño: Ed. Universidad de La Rioja. Servicio de Publicaciones, 2011, pp. 39-73.
- BERRIOCHOA AZCÁRATE, Pedro. “Nekazaritza mundua XIX-XX.eko mende aldaketan”. En *Leyzaur Revista de Estudios Históricos de Andoain*, 2010, nº 11, pp. 113-232.

- BOMBÍN PÉREZ, Antonio. “Las Juntas Generales de Álava en la Edad Moderna”. En AA.VV. *Juntas Generales de Álava. Pasado y presente*. 4ª edición. Vitoria-Gasteiz: Ed. Juntas Generales de Álava, 2000, pp. 101-138.
- CANTÓ PRIMO, Yolanda. “Capítulo X”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, pp. 659-677.
- CAÑO MORENO, J. *Teoría institucional del Estatuto Vasco*. Bilbao: Ed. Universidad de Deusto, 1997.
- CARRETERO GARCÍA, Ana. “Capítulo I: Disposiciones generales”. En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006.
- CARRIÓN ARREGUI, Ignacio María. “Los precios del hierro en Guipúzcoa durante los siglos XVII y XVIII: Un buen indicador de la coyuntura del sector siderúrgico”. *Revista de Historia Económica*, 1991, nº 3, pp. 481-498.
- CÁRCABA FERNÁNDEZ, María. *La Compilación del Derecho civil asturiano. Conceptos, estudios doctrinales, soluciones notariales, Jurisprudencia regional*. Madrid: Ed. Editorial Reus, 2001.
- CASAS-MERCADÉ, Fernando.
- *Las aparcerías y sus problemas*. 2ª edición. Barcelona: Ed. Bosch, 1956.
 - *Arrendamientos sobre finca rústica*. 1ª edición. Barcelona: Ed. Bosch, 1965.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. *Derecho civil español, común y foral*. Tomo I (Introducción y parte general), Vol. I (Ideas generales. Teoría de la norma jurídica). 2ª edición. Madrid: Ed. Reus, 2005.
- CAZORLA GONZÁLEZ, María José. *El Derecho sucesorio agrario español*. Granada: Ed. Ilustre Colegio Notarial de Granada, Publicaciones de la Academia Granadina del Notariado, 1998.
- CELAYA IBARRA, Adrián.
- *Actualización del Derecho Civil Vizcaíno*. Bilbao: Ed. Comisión de Vizcaya de la Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País, 1986.
 - “Derechos históricos vascos”. *Razón y fe*, 1990, nº 1105, pp. 277-288.
 - *La actual coyuntura del Derecho Vasco*. Bilbao: Ed. Comisión de Bizkaia de la Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País, 1994.

- *Tradición y modernidad. De los Fueros a los Estatutos*. Bilbao: Ed. Comisión de Bizkaia de la Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País, 1994.
- *Curso de Derecho civil vasco*. Bilbao: Ed. Universidad de Deusto, 1998.
- *Selección de Estudios Jurídicos. En especial sobre el País Vasco*. Bilbao: Ed. Universidad de Deusto, 1999.
- “Hacia una Ley Civil Vasca”. *Boletín de la Academia Vasca de Derecho*, junio 2007, nº extraordinario IV, pp. 13-32.
- “Conflictos de leyes civiles”. *Jado*, diciembre 2009, nº 18, pp. 9-20.
- “La nueva foralidad en el último proyecto de Ley Civil Vasca”. *Jado*, mayo 2011, nº 21, pp. 7-19.

CELAYA ULIBARRI, Adrián. “Las sociedades civiles: bases conceptuales para una regulación”. *Boletín de la Academia Vasca de Derecho*, marzo 2008, nº extraordinario V, pp. 9-13.

CERRILLO QUILEZ, Francisco. *Manual teórico-práctico de procedimiento judicial arrendaticio rústico*. Barcelona y Madrid: Ed. Editorial Jurídica Española, 1953.

COMISIÓN DE ESTUDIO DE LA ACADEMIA VASCA DE DERECHO.
“Anteproyecto de Ley de Derecho Civil Foral de la Comunidad Autónoma del País Vasco”. *Boletín de la Academia Vasca de Derecho*, junio 2007, nº extraordinario IV, pp. 190-246.

COBACHO GÓMEZ, José Antonio. *La regulación de los arrendamientos rústicos en el Código Civil*. Murcia: Ed. Secretariado de publicaciones de la Universidad de Murcia, 1989.

CORDERO MARTÍNEZ, Luis. “El Derecho vasco: el impulso gubernamental”. *Jado*, mayo 2011, nº 21, pp. 39-52.

CORRAL GIJÓN, María del Carmen. *La protección registral del suelo rústico*. Madrid: Ed. Servicio de Estudios del Colegio de Registradores, 2003.

CUESTA SÁENZ, José María de la. “Capítulo IX: De las aparcerías”. En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 459-475.

CUESTA SÁENZ, José María de la, y POVEDA BERNAL, Margarita Isabel. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Madrid: Ed. Iustel, 2006.

- DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, José Luis. “Introducción”. En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 23-42.
- DELGADO ECHEVERRÍA, Jesús. “Antecedentes históricos y formación del Derecho civil aragonés”. En DELGADO ECHEVERRÍA, Jesús (dir.) *et. al. Manual de derecho civil aragonés*. 2ª edición. Zaragoza: Ed. El Justicia de Aragón, 2007, pp. 37-76.
- DÍEZ DE SALAZAR, Luis Miguel. *Ferrerías en Guipúzcoa (Siglos XIV-XVI). Fuentes e Instituciones*. Vols. I-II. Donostia/San Sebastián: Ed. Haranburu-Editor, 1983.
- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis, y GULLÓN BALLESTEROS, Antonio.
- *Instituciones de Derecho Civil*. Vol. I/II (Doctrina general del contrato y de las obligaciones. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual). 2ª edición. Madrid: Ed. Tecnos, 1998.
 - *Sistema de Derecho Civil*. Vol. I/I (Introducción. Parte general. Derecho de la persona). 2ª edición. Madrid: Ed. Tecnos, 1995.
 - *Sistema de Derecho Civil*. Vol. III (Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral). 6ª edición. Madrid: Ed. Tecnos, 2000.
 - *Sistema de Derecho Civil*. Vol. II (El contrato en general. La obligación obligatoria. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual). 9ª edición. Madrid: Ed. Tecnos, 2005.
- DOMINGO DE MORATÓ, Domingo Ramón. *El Derecho civil español con las correspondencias del romano tomadas de los códigos de Justiniano y de las doctrinas de sus intérpretes, en especial de las Instituciones y del Digesto romano hispano de D. Juan Sala*. Vol. I. 2ª edición. Valladolid: Ed. Imprenta y Librería Nacional y Extranjera de H. de Rodríguez, 1877.
- ECHEGARAY CORTA, Carmelo de. *Compendio de las Instituciones Forales de Guipúzcoa*. Donostia: Ed. Imprenta de la Diputación de Guipúzcoa, 1924.
- ELÍAS DE TEJADA, Francisco, y PÉRCOPO, Gabriella. *La Provincia de Guipúzcoa*. Madrid: Ed. Ediciones Minotauro, 1965.
- EQUIPO DE REDACCIÓN PAL. *Euskal Herria. Hombres, Tierra, Cultura*. Bilbao: Ed. Ediciones Mensajero, 1981.
- FERNÁNDEZ DOMINGO, Jesús Ignacio. *Curso De Derecho civil foral*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2005.

- FERRER VANRELL, María Pilar. *La aplicación del Derecho como elemento reforzador de la soberanía (Estudio histórico del derecho supletorio en Mallorca)*. Palma: Ed. Edicions UIB, 2001.
- FUBINI, Riccardo. *El contrato de arrendamiento de cosas. Parte general*. 1ª edición. Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1930.
- GALICIA AIZPURUA, Gorka. Horacio. *Legítima y troncalidad. La sucesión forzosa en el Derecho de Bizkaia*. Madrid: Ed. Marcial Pons, 2002.
- GALÍNDEZ SUÁREZ, Jesús de. *El Derecho Vasco*. Buenos Aires: Ed. Editorial Vasca Ekin, 1947.
- GARCÍA CANTERO, Gabriel. “Capítulo II: Partes contratantes”. En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 161-218.
- GARCÍA GARNICA, María del Carmen. *El régimen jurídico del leasing financiero inmobiliario en España*. Elcano: Ed. Aranzadi, 2001, p. 138.
- GIL OLCINA, Antonio. “Crisis y transferencia de las propiedades estamental y pública”. En AA.VV. *La propiedad de la tierra en España*. Alicante: Ed. Universidad de Alicante, Departamento de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, 1981, pp. 11-38.
- GIL RODRÍGUEZ, Jacinto.
- “Del Derecho Foral al Derecho Civil Vasco”. *Jado*, mayo 2011, nº 21, pp. 89-103.
 - “¡Por fin un Derecho civil vasco!”. En SERRANO GÁZQUEZ, Laura (coord.) *et. al. ¿Hacia dónde van los Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos*. Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, pp. 239-275.
- GOIKOETXEA BERGARETXE, Juan José. *Historias de una Gipuzkoa desconocida (misceláneas del Bajo Deba)*. Astigarraga: Ed. Michelena Artes Gráficas, 2002.
- GÓMEZ DE VALENZUELA, Manuel. *Documentos sobre ganadería altoaragonesa y pirenaica (Siglos XV y XVI)*. Zaragoza: Ed. El Justicia de Aragón, 2007.
- GÓMEZ ESTRADA, César. *De los principales contratos civiles*. 3ª edición. Santa Fe de Bogotá: Ed. Editorial Temis, 1996.
- GÓMEZ LAPLAZA, María del Carmen. *La aparcería agrícola en la Ley de Arrendamientos Rústicos*. Madrid: Ed. Editorial Tecnos, 1988.
- GONZÁLEZ CASANOVA, José Antonio. *Teoría del Estado y Derecho Constitucional*. Barcelona: Ed. Vicens Vives, 1994.

- GONZÁLEZ LLANA, José. “Dar una bestia a suerte (Sumarias consideraciones sobre el contrato de aparcería en el Alto Aragón)”. *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*. 1924, Tomo CXLIV, pp. 682-686.
- GONZÁLEZ PORRAS, José Manuel. “Algunas cuestiones sobresalientes en la reforma del Código Civil sobre la protección de las personas discapacitadas o incapacitadas”. En CASADO RAIGÓN, Rafael, y GALLEGU DOMÍNGUEZ, Ignacio (coord.) *et al. Personalidad y capacidad jurídicas. 74 contribuciones con motivo del XXV Aniversario de la Facultad de Derecho de Córdoba*. Tomo II. Córdoba: Ed. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Córdoba, 2005, pp. 697-710.
- GOROSABEL, Andrés (editor). *Nueva Recopilación de los fueros, privilegios, buenos usos y costumbres, leyes y ordenanzas de la muy noble y muy leal Provincia de Guipúzcoa*. Tolosa: Ed. Andrés Gorosabel, 1867.
- GOROSÁBEL DOMÍNGUEZ, Pablo de. *Noticia de las cosas memorables de Guipúzcoa*. 3ª edición. Bilbao: La Gran Enciclopedia Vasca, 1972.
- GUTIÉRREZ BARRENENGOA, Ainhoa. “Lección 3: La competencia territorial”. En GUTIÉRREZ BARRENENGOA, Ainhoa y LARENA BELDARRAIN, Javier (dir.) *et al. El proceso civil. Parte general, el juicio verbal y el juicio ordinario*. 3ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2010, pp. 37-51.
- GRUPO DE ESTUDIOS DE DERECHO CIVIL FORAL DEL ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DEL SEÑORÍO DE BIZKAIA. “Notas, reflexiones y propuestas al anteproyecto de ley civil vasca”. *Jado*, mayo 2011, nº 21, pp. 53-70.
- GUTIÉRREZ GILSANZ, Andrés. *Defensa del usuario en el leasing financiero mobiliario*. Madrid: Ed. Editoriales de Derecho Reunidas, 2003.
- HEINECIO, Juan. *Recitaciones de Derecho Civil*. Tomo II. Madrid: Ed. Imprenta de Pedro Sanz, 1830, p. 549.
- HERNÁNDEZ CORCHETE, Juan Antonio. “La reserva al Tribunal Constitucional del control jurisdiccional de las normas forales fiscales y la interdicción de ámbitos exentos de control”. En GORDILLO PÉREZ, Luis Ignacio (coord.) *et al. El poder normativo de Bizkaia en un contexto multinivel y transnacional*. Bilbao: Ed. Universidad de Deusto, 2012, pp. 81-88.
- HERRERA CAMPOS, Ramón. *La aparcería agrícola. Regulación legal y su evolución histórica*. Almería: Ed. Universidad de Almería, 2006.
- HERRERAS MORATINOS, Beatriz, y ZALDUA GOENA, Josune. *Lezo: ondarea eta hiri garapena*. Lezo: Ed. Lezoko Unibertsitateko Udala, 2009.

- HOLGUÍN CÓRDOBA, Jorge Enrique. *El contrato de arrendamiento y el juicio de tenencia en predios rurales*. Bogotá: Ed. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Económicas, 1968.
- IGLESIAS SANTOS, Juan. *Derecho Romano. Historia e Instituciones*. 11ª edición. Barcelona: Ed. Ariel, S.A., 1998.
- IRIGORAS ALBERDI, Aitziber. “Eskubide historikoen atarian: forutasuna eta sistema jurídico liberala XIX. mendean”. *Boletín de la Academia Vasca de Derecho*, septiembre 2007, nº 13, pp. 51-69.
- IRIOJA CORTÉS, I. “El control de la gestión concejil: en torno a una rendición de cuentas en Asteasu (1502)”. *Boletín de la Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País*, 2008, nº LXIV-2, pp. 647-658.
- IRLES VICENTE, María del Carmen. *El arrendamiento rústico y urbano en el siglo XVIII. El caso de Elche, 1715-1730*. Alicante: Ed. Universidad de Alicante y Caja de Ahorros Provincial de Alicante, 1991.
- JADO Y VENTADES, Rodrigo. *Derecho Civil de Vizcaya. Comentarios a las leyes del Fuero de Vizcaya*. 2ª edición. Bilbao: Ed. Imprenta y Encuadernación de la Casa de Misericordia, 1923.
- JOU MIRABENT, Lluís. “Derechos históricos, Compilación y Código Civil: una misma legitimidad”. *Jado*, mayo 2011, nº 21, pp. 121-154.
- KARRERA EGIALDE, Mikel Mari. *Los arrendamientos rústicos históricos*. Madrid: Ed. Marcial Pons, 1998.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis.
- “Contribución a la metodología del Derecho privado en Aragón”. *Anuario de Derecho Aragonés*. 1945, nº 2, pp. 103-136.
 - “Los Derechos forales”. En LACRUZ BERDEJO, José Luis, ASÍS SANCHO REBULLIDA, Francisco de, y LUNA SERRANO, Agustín. *Elementos de Derecho civil*. Tomo I (Parte general), Vol. I (Introducción). Barcelona: Ed. Librería Bosch, 1988, pp. 89-134.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis, y LUNA SERRANO, Agustín. “El arrendamiento rústico”. En LACRUZ BERDEJO, José Luis, DELGADO ECHEVERRÍA, Jesús, y LUNA SERRANO, Agustín. *Elementos de Derecho civil*. Tomo II (Derecho de obligaciones), Vol. III (Contratos y cuasicontratos). Barcelona: Ed. Librería Bosch, 1979, pp. 132-171.

LALINDE ABADÍA, Jesús.

- “La creación del Derecho entre los españoles”. *Anuario de Historia del Derecho Español*, 1966, Tomo XXXVI, pp. 301-377.
- “El Derecho común en los territorios ibéricos de la Corona de Aragón”. En AA.VV. *España y Europa, un pasado jurídico común. Actas del I Simposio Internacional del Instituto de Derecho Común*. Murcia: Ed. Publicaciones del Instituto de Derecho Común - Universidad de Murcia, 1986, p. 145-178.
- “Derecho y fuero”. En LACRUZ BERDEJO, José Luis (dir.) *et. al. Comentarios a la Compilación del Derecho civil de Aragón*. Vol. I. Zaragoza: Ed. Diputación General de Aragón, 1988, p. 67.
- “Perfil histórico de la foralidad aragonesa”. En AA.VV. *Estudios de Derecho Aragonés*. Zaragoza: Ed. Edizions de l’Astral (Publicaciones del Rolde de Estudios Aragoneses), 1994, p. 27-45.

LARENA BELDARRAIN, Javier. “Lección 6ª: Ejecución forzosa. Consideraciones generales”. En GUTIÉRREZ BARRENENGOA, Ainhoa y LARENA BELDARRAIN, Javier (dir.) *et. al. El proceso civil. Recursos, ejecución y procesos especiales*. 3ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2010, pp. 95-117.

LARRAZÁBAL BASÁÑEZ, Santiago.

- *Contribución a una Teoría de los derechos históricos vascos*. Bilbao: Instituto Vasco de Administración Pública, 1997.
- *Derecho público de los territorios forales. De los orígenes a la abolición foral*. Oñati: Ed. Instituto Vasco de la Administración Pública, 2004.
- “Algunas reflexiones sobre el Anteproyecto de Ley de Derecho Civil Foral Vasco, presentado por la Academia Vasca de Derecho en 2007”. *Boletín de la Academia Vasca de Derecho*, junio 2008, nº 15, pp. 171-180.

LASARTE ÁLVAREZ Carlos. *Principios de Derecho civil. Contratos*. Tomo III (Contratos). 8ª edición. Madrid y Barcelona: Ed. Parcial Pons, 2004.

LÁZARO GUILLAMÓN, Carmen. *La concurrencia de responsabilidad civil contractual y extracontractual en el contrato de arrendamiento. Del Derecho romano al Derecho civil histórico valenciano*. Madrid: Ed. Dykinson, 2011.

LLEDÓ YAGÜE, Francisco. “Capítulo IV: La norma jurídica”. En LLEDÓ YAGÜE, Francisco, y ZORRILLA RUIZ, Manuel María. *Teoría general para un entendimiento razonable de los episodios del mundo del Derecho*. Madrid: Ed. Dykinson, 1998, pp. 149-353.

LÓPEZ AZCONA, Aurora. “Los contratos de ganadería”. En DELGADO ECHEVERRÍA, Jesús (dir.) *et. al. Manual de derecho civil aragonés*. Zaragoza: Ed. El Justicia de Aragón, 2006, pp. 681-687.

LUNA SERRANO, Agustín.

- “La propiedad rústica”. En LACRUZ BERDEJO, José Luis, LUNA SERRANO, Agustín, y MENDOZA OLIVAN, Víctor. *Elementos de Derecho civil*. Tomo III (Derechos reales), Vol. I, 2ª parte (Posesión y propiedad). 2ª edición. Barcelona: Ed. José María Bosch Editor, 1988, pp. 144-159.
- “La propiedad forestal”. En LACRUZ BERDEJO, José Luis, LUNA SERRANO, Agustín, y MENDOZA OLIVAN, Víctor. *Elementos de Derecho civil*. Tomo III (Derechos reales), Vol. I, 2ª parte (Posesión y propiedad). 2ª edición. Barcelona: Ed. José María Bosch Editor, 1988, pp. 196-208.

MARTÍN CONTRERAS, Luis. *Los otros arrendamientos. Arrendamientos no sometidos a la LAU. Análisis de las normas sustantivas y procesales. Casos prácticos*. 1ª edición. Barcelona: Ed. Bosch, 2006.

MARTÍNEZ MARTÍNEZ, María. “Iniciativas legislativas en los Derechos civiles territoriales. Aragón”. *Jado*, mayo 2011, nº 21, pp. 105-120.

MAS BADÍA, María Dolores.

- “Capítulo III”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, pp. 259-275.
- “Capítulo IV”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, pp. 277-289.

MATA OLMO, Rafael. “Concentración de la propiedad y renta de la tierra en la campiña andaluza durante el Antiguo Régimen”. En AA.VV. *La propiedad de la tierra en España*. Alicante: Ed. Universidad de Alicante, Departamento de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, 1981, pp. 39-51.

MILLÁN SALAS, Francisco, y VATTIER FUENZALIDA, Carlos. “Capítulo VII: Enajenación y subarriendo”. En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 357-408.

MINISTERIO DE GRACIA Y JUSTICIA (editor). *Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855*. Madrid: Ed. Imprenta del Ministerio de Gracia y Justicia, 1855.

MOLINA SANDOVAL, Carlos A., y AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, Cristina. *Leasing*. Madrid: Ed. Reus, 2007.

MONASTERIO ASPIRI, Itziar.

- *Los pactos sucesorios en el Derecho Vizcaíno*. Bilbao: Ed. Diputación Foral de Bizkaia - Universidad de Deusto, 1994.
- “Estudio introductorio”. En MONASTERIO ASPIRI, Itziar (dir.) *et. al. Selección de procesos civiles ante los Tribunales Forales de Bizkaia (1635-1834)*. Vitoria-Gasteiz: Ed. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, 2002, pp. I-XLII.
- “Estudio introductorio”. En MONASTERIO ASPIRI, Itziar. (dir.), AURREKOETXEA AURREKOETXEA, Xabier, y GOROSTIZA VICENTE, José Miguel. *Gobierno y bienes de los menores en los procesos civiles ante los Tribunales Históricos de Bizkaia*. Vol. I (1642-1902. Jurisdicción voluntaria). Vitoria-Gasteiz: Ed. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, 2004, pp. I-XL.
- “Introducción”. En MONASTERIO ASPIRI, Itziar. (dir.) y GOROSTIZA VICENTE, José Miguel. *Gobierno y bienes de los menores en los procesos civiles ante los tribunales históricos de Bizkaia*. Vol. II (1750-1887. Jurisdicción contenciosa). Vitoria-Gasteiz: Ed. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, 2004, pp. I-XV.
- “Introducción”. En MONASTERIO ASPIRI, Itziar (dir.) y OSINAGA GARATE, Iratxe. *Régimen económico de comunicación foral de bienes*. Vol. II (1862-1870. Jurisdicción contenciosa). Vitoria-Gasteiz: Ed. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, 2009, pp. XI-LI.
- “Introducción”. En MONASTERIO ASPIRI, Itziar (dir.), ARTIACH CAMACHO, Saioa, y GOROSTIZA VICENTE, José Miguel. *Contratos sobre bienes con ocasión del matrimonio. Dote y Pacto Sucesorio en Bizkaia*. Vol. I (1641-1785. Jurisdicción contenciosa). Vitoria-Gasteiz: Ed. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, 2005, pp. I-XIX.
- “Introducción”. En MONASTERIO ASPIRI, Itziar (dir.), ARTIACH CAMACHO, Saioa, y GOROSTIZA VICENTE, José Miguel. *Contratos sobre bienes con ocasión del matrimonio. Dote y Pacto Sucesorio en Bizkaia*. Vol. II

- (1788-1857. Jurisdicción contenciosa). Vitoria-Gasteiz: Ed. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, 2007, pp. XI-XLII.
- “Capítulo III. Sociedades civiles de Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa (SS. XVI-XIX)”. En MONASTERIO ASPIRI, Itziar (dir.), ARTIACH CAMACHO, Saioa, y BASOREDO OTZERINJAUREGI, Irati *Obligaciones y contratos en el Derecho Civil de Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa. Análisis de Fuentes Documentales (SS. XVI-XIX)*. Bilbao: Ed. Real Sociedad Bascongada de los Amitos del País, Comisión de Bizkaia, 2011, pp. 19-62.
- MONJE BALMASEDA, Óscar. “Lección 26: El juicio verbal”. En GUTIÉRREZ BARRENENGOA, Ainhoa y LARENA BELDARRAIN, Javier (dir.) *et. al. El proceso civil. Parte general, el juicio verbal y el juicio ordinario*. 3ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2010, pp. 305-316.
- MONTÉS RODRÍGUEZ, María Pilar. “Capítulo VI”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, pp. 315-410.
- MORA AFÁN, Juan Carlos. *La familia Arizabalo: tiempos de cambio en Pasaia*. Pasaia: Ed. Pasaiaiko Udala, 2008.
- MORALES GIL, Alfredo. “Propiedad y tenencia de la tierra en el campo de Cartagena durante la primera mitad del siglo XIX”. En AA.VV. *La propiedad de la tierra en España*. Alicante: Ed. Universidad de Alicante, Departamento de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, 1981, pp. 103-111.
- MORENO PEÑA, José Luis. *Gran propiedad rústica en Burgos*. Burgos: Ed. Caja de Ahorros Municipal de Burgos, 1992.
- MUÑOZ Y NÚÑEZ DE PRADO, Jesús. *Arrendamiento y desahucio de fincas rústicas*. Madrid: Ed. García Enciso, 1947.
- MUTILOA POZA, José María. *La desamortización en Vizcaya*. Bilbao: Ed. Caja de Ahorros Vizcaína, 1984.
- NAVAJAS LAPORTE, Álvaro. *La ordenación consuetudinaria del caserío en Guipúzcoa*. San Sebastián: Ed. Sociedad Guipuzcoana de Ediciones y Publicaciones, 1975.
- NAVARRO FERNÁNDEZ, José Antonio (coord.). *et. al. Introducción al Derecho Agrario. Régimen jurídico de las explotaciones agrarias*. Valencia: Ed. Tirant lo Blanch, 2005.

- OLIVER SOLA, María Cruz. *Recepción del Derecho Romano en el Derecho de Navarra*. Pamplona: Ed. Gobierno de Navarra, Departamento de Presidencia, Justicia e Interior, 2002.
- ORTEGA SÁNCHEZ, Felipe. *Derechos de los Arrendatarios Rústicos y Urbanos en la Gestión Urbanística*. Cizur Menor: Ed. Aranzadi, 2002.
- ORTIZ DE ORRUÑO LEGARDA, José María, y PORTILLO VALDÉS José María. “El Régimen Foral en el Siglo XIX. Las Juntas Generales de Álava entre 1800 y 1877”. En AA.VV. *Juntas Generales de Álava. Pasado y presente*. 4ª edición. Vitoria-Gasteiz: Ed. Juntas Generales de Álava, 2000, pp. 139-204.
- OSÉS ABANDO, Josu. “Parlamento Vasco y Derecho Civil Foral: Balance y perspectivas”. En *Jado*, mayo 2011, nº 21, pp. 21-38.
- PACHECO CAÑETE, Matilde. *El contrato de lease-back*. Madrid y Barcelona: Ed. Marcial Pons, 2004.
- PALMOU LORENZO, Jesús. *Las aparcerías agrarias (su evolución hacia una relación laboral)*. Madrid: Ed. Fundación Alfredo Brañas y Editorial Reus, 2007.
- PULA PUIG BLANES, Francisco de, y SOSPEDRA NAVAS, Francisco José (coord.) *et. al. Comentarios al Código Civil de Cataluña*. Tomo II. Cizur Menor: Ed. Cizur Menor, 2011.
- PÉREZ CRESPO, Antonio. *Usos y costumbres en la aparcería de la provincia de Murcia*. Murcia: Ed. Universidad de Murcia, 1989.
- PLA ALBEROLA, Primitivo José. “Condiciones de tenencia de la tierra y jurisdicción en el siglo XVI valenciano. Hacia una tipificación de las alquerías moriscas”. En AA.VV. *La propiedad de la tierra en España*. Alicante: Ed. Universidad de Alicante, Departamento de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, 1981, pp. 53-63.
- POVEDA BERNAL, Margarita Isabel.
- *La inscripción del derecho de arrendamiento en el Registro de la Propiedad*. Madrid: Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, 1997.
 - “Capítulo II. Partes contratantes”. En CUESTA SÁENZ, José María de la, y POVEDA BERNAL, Margarita Isabel. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Madrid: Ed. Iustel, 2006, pp. 110-202.

- “Capítulo III: Forma”. En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 219-235.
 - “Capítulo III. Forma”. En CUESTA SÁENZ, José María de la, y POVEDA BERNAL, María Isabel. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Madrid: Ed. Iustel, 2006, pp. 203-254.
 - “Capítulo IV. Duración del arrendamiento”. En CUESTA SÁENZ, José María de la, y POVEDA BERNAL, María Isabel. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Madrid: Ed. Iustel, 2006, pp. 255-290.
- QUADRA SALCEDO, Fernando de la. “El Derecho Social vizcaíno”. En MARTÍN DE RETANA, J. M. (dir.). *La Gran Enciclopedia Vasca*. Tomo VI. Bilbao: Ed. La Gran Enciclopedia Vasca, 1980, pp. 670-672.
- REBOLLEDO VARELA, Ángel. “La iniciativa legislativa en el Derecho Civil de Galicia”. *Jado*, mayo 2011, nº 21, pp. 71-87.
- RIVADENEYRA, Manuel (editor). *Los Códigos españoles. Concordados y anotados*. Vols. I-XII. Madrid: Ed. Imprenta de la Publicidad, a cargo de M. Rivadeneyra, 1847.
- RODRÍGUEZ-JURADO Y DE LA HERA, Adolfo. *Comentarios a la legislación de arrendamiento de fincas rústicas*. 2ª edición. Madrid: Ed. Instituto Editorial Reus, 1943.
- REGÚLEZ DÍAZ, Sergio. *Derecho de propiedad y propiedad rústica (o rural): legislación especial*. Madrid: Ed. Fundación Matritense del Notariado, 1998.
- RÚA MORENO, José Luis de la. *Arrendamientos Históricos Valencianos. Doctrina Jurisprudencial de la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana*. Valencia: Ed. Tirant lo Blanch, 2002.
- SALA BAÑULS, Juan. *Ilustración del Derecho Real de España*. T. II. Madrid: Ed. Imprenta de D. Ramón Verges, 1839.
- SANZ VALENTÍN, Luis Antonio.
- “Capítulo X: Normas procesales”. En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 475-499.
 - “Capítulo X. Normas Procesales”. En CUESTA SÁENZ, José María de la, y POVEDA BERNAL, Margarita Isabel. *Comentario a la Ley de Arrendamientos*

- Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Madrid: Ed. Iustel, 2006, pp. 540-541. pp. 537-567.
- SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Ángel. “Capítulo VI: Gastos y mejoras”. En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 295-355.
- SÁNCHEZ ROMÁN, Felipe. *La Codificación civil en España en sus dos períodos de preparación y de consumación. Estado del Derecho civil de España, común y foral, antes y después de la promulgación del Código Civil y trabajos preliminares para la formación de algunos apéndices del Derecho foral (1811 a 1890)*. Madrid: Ed. Establecimiento tipográfico “Sucesores de Rivadeneyra”, 1890.
- SANTORO PASSARELLI, F. *Doctrinas generales del Derecho civil*. Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1964.
- SANTOS BRIZ, Jaime (dir.), SIERRA GIL DE LA CUESTA, Ignacio (coord.), *et. al.*
- *Tratado de Derecho Civil. Teoría y Práctica*. Vol. I (Parte general. Introducción y doctrinas generales). Barcelona: Ed. Bosch, 2003.
 - *Tratado de Derecho Civil. Teoría y Práctica*. Vol. IV (Derecho de obligaciones. Los contratos en particular). Barcelona: Ed. Bosch, 2003.
- SECCIÓN DE DERECHO CIVIL FORAL DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS VASCOS (recopilador). *Legislación Foral de Bizkaia*. Bilbao: Ed. Diputación Foral de Bizkaia, 1991.
- SERRANO GARCÍA, José Antonio. “Derecho civil de Aragón”. En SERRANO GÁZQUEZ, L. (coord.) *et. al. ¿Hacia dónde van los Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos*. Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, pp. 27-90.
- SERRANO MASIP, Mercedes. *El Juicio Ejecutivo Cambiario*. Barcelona: Ed. Cedecs Editorial, 1997.
- TORREJÓN Y BONETA, Ángel. *Contratos de aparcería agrícola y “Rabassa Morta”*. Madrid: Ed. Imprenta Sáez, 1942.
- TORRES DEL MORAL, Antonio. *Principios de Derecho Constitucional español*. 4ª edición. Madrid: Ed. Servicio Publicaciones Facultad Derecho Universidad Complutense Madrid, 1998.
- TORRES LANA, José Antonio. “¿Hacia dónde va el Derecho civil de las Islas Baleares?”. En SERRANO GÁZQUEZ, L. (coord.) *et. al. ¿Hacia dónde van los*

- Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos.* Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, pp. 91- 115.
- TRUEBA Y DE LA QUINTANA, Antonio María de. *Bosquejo de la organización social de Vizcaya.* Bilbao: Ed. Delmas, 1870.
- UNAMUNO Y JUGO, Miguel de. “Derecho Consuetudinario. Vizcaya. Aprovechamientos comunes; Lorra; Seguro Mutuo para el ganado, etc.”. En AA.VV. *Derecho consuetudinario y Economía popular de España.* Tomo II. Barcelona: Ed. Manuel Soler, 1902, pp. 19-66.
- URIARTE LEBARIO, Luis María de. *El Fuero de Ayala.* Vitoria: Ed. Diputación Foral de Álava, 1974.
- VALLET DE GOYTISOLO, Juan Berchmans. *Estudios varios sobre obligaciones, contratos, empresas y sociedades.* Madrid: Ed. Editorial Montecorvo, 1980.
- VÁZQUEZ ALONSO, Víctor Javier. “Apuntes sobre el control de la norma foral fiscal por el Tribunal Constitucional”. En GORDILLO PÉREZ, Luis Ignacio (coord.) *et. al. El poder normativo de Bizkaia en un contexto multinivel y transnacional.* Bilbao: Ed. Universidad de Deusto, 2012, pp. 89-97.
- VÁZQUEZ DE CASTRO, Eduardo. *Determinación del contenido del contrato: presupuestos y límites de la libertad contractual.* Valencia: Ed. Tirant lo Blanch, 2002.
- VÁZQUEZ DE PRADA, Mercedes. *Negociaciones sobre los Fueros entre Vizcaya y el poder central. 1839-1877.* Bilbao: Ed. Caja de Ahorros Vizcaína, 1984.
- VEITIA, Fausto Antonio, y ECHEZARRETA, Ramón de. *Noticias históricas de Tavira de Durango.* Bilbao: Ed. Asociación Guerediaga de Amigos de la Merindad de Durango, 1967.
- VERDERA SERVER, Rafael. “¿Hacia dónde va el Derecho civil valenciano?”. En SERRANO GÁZQUEZ, L. (coord.) *et. al. ¿Hacia dónde van los Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos.* Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, pp. 277-304.
- VICARIO DE LA PEÑA, Nicolás. *Derecho Consuetudinario de Vizcaya.* Bilbao: Ed. Diputación Foral de Bizkaia - Universidad de Deusto, 1995.

LEGISLACIÓN

Real Decreto de 8 de junio de 1813, disponiendo que todas las dehesas, heredades y demás tierras de cualquiera clase, se declaren desde ahora cerradas y acotadas perpetuamente y sus dueños o poseedores podrán cercarlas, disfrutarlas libre y exclusivamente, o arrendarlas. *Gaceta de la Regencia de las Españas* de 22 de junio de 1813, nº 77, pp. 638-640.

Ley de 25 de octubre de 1839, sancionando los Fueros de las Provincias vascongadas y Navarra. *Gaceta de Madrid* de 26 de octubre de 1839, nº 1812, p. 1.

Ley de 9 de abril del 1842, sobre inquilinato de casas y otros predios. *Gaceta de Madrid* de 15 de abril de 1842, nº 2744, p. 2.

Ley de 25 de junio de 1867, reformando la de enjuiciamiento civil en lo relativo al juicio de desahucio. *Gaceta de Madrid* de 26 de junio de 1867, nº 177, p. 1.

Ley de 21 de julio de 1876, haciendo extensivos a los habitantes de las provincias vascongadas los deberes que la Constitución de la Monarquía impone a todos los españoles, y autorizando al Gobierno para reformar el régimen foral de las mismas en los términos que se expresa. *Gaceta de Madrid* de 25 de julio de 1876, nº 207, p. 213.

Ley de 18 de enero de 1877, Reformando el título 12 de la de enjuiciamiento civil. *Gaceta de Madrid* de 20 de junio de 1877, nº 171, p. 807.

Real Decreto de 2 de julio de 1877, disponiendo que el título 12 de la Ley de enjuiciamiento civil se entienda redactado en la forma que se expresa. *Gaceta de Madrid* de 4 de julio de 1877, nº 185, pp. 25-26.

Real Decreto de 3 de febrero de 1881, aprobando el proyecto de reforma de la Ley de enjuiciamiento civil. *Gaceta de Madrid* de 5 de febrero de 1881, nº 36, pp. 326-329.

Ley de 11 de mayo de 1888, autorizando al Gobierno para publicar un Código Civil con arreglo a las condiciones y bases que se establecen en esta Ley. *Gaceta de Madrid* de 22 de mayo de 1888, nº 143, pp. 565-567.

Código Civil, publicado por Real Decreto de 6 de octubre de 1888. *Gaceta de Madrid* de 8 de octubre de 1888, nº 282, p. 69.

Código Civil, publicado por Real Decreto de 24 de julio de 1889. *Gaceta de Madrid* de 25 de julio de 1889, nº 206, pp. 249-259.

Ley de 30 de julio de 1907, de colonización y repoblación interior. *Gaceta de Madrid* de 8 de septiembre de 1907, nº 251, pp. 1009-1010.

- Reglamento de 30 de agosto de 1917, para la aplicación de la Ley de colonización y repoblación interior. *Gaceta de Madrid* de 30 de octubre de 1918, nº 303, pp. 333-347.
- Real Decreto-Ley de 1 de enero de 1926, disponiendo que el Registro de Arrendamientos, creado por el artículo 6º de la Ley de reforma tributaria de 26 de julio de 1922, se acomodará a las bases que se indican. *Gaceta de Madrid* de 3 de enero de 1926, nº 3, pp. 31-33.
- Real Decreto de 30 de marzo de 1926, por el que se aprueba el Reglamento para el Registro de Arrendamientos. *Gaceta de Madrid* de 1 de abril de 1926, nº 91, pp. 8-23.
- Real Decreto de 9 de noviembre de 1926, declarando ampliado, sin más prórrogas, hasta el día 31 de diciembre próximo, inclusive, el plazo concedido para que sean presentados a inscripción en el Registro de Arrendamientos, o toma de razón en el juzgado municipal, los contratos de arriendo otorgados con posterioridad al 30 de marzo de 1926. *Gaceta de Madrid* de 11 de noviembre de 1926, nº 315, pp. 847-848.
- Real Orden de 13 de diciembre de 1926, resolviendo consulta formulada por la Delegación de Hacienda en Cáceres, sobre interpretación del artículo 75 del Reglamento para el Registro de Arrendamientos. *Gaceta de Madrid* de 15 de diciembre de 1926, nº 349, p. 1446.
- Real Decreto-Ley de 21 de noviembre de 1929, disponiendo sean de aplicación las normas que se insertan para los contratos de arrendamiento de fincas rústicas que en lo sucesivo se celebren. *Gaceta de Madrid* de 24 de noviembre de 1929, nº 328, pp. 1146-1149.
- Decreto de 29 de abril de 1931, relativo a la acción del desahucio en los contratos de arrendamientos de fincas rústicas, cultivadas o aprovechadas por agricultores o labradores, y cuya renta o merced anual no exceda de 1.500 pesetas. *Gaceta de Madrid* de 30 de abril de 1931, nº 120, p. 408.
- Decreto de 19 de mayo de 1931, disponiendo que las asociaciones de obreros del campo, legalmente constituidas, podrán celebrar contratos de arrendamiento colectivo sobre uno o más predios. *Gaceta de Madrid* de 20 de mayo de 1931, nº 140, pp. 821-822.
- Decreto de 31 de octubre de 1931, relativo a la revisión de los contratos de fincas rústicas. *Gaceta de Madrid* de 1 de noviembre de 1931, nº 305, pp. 675-677.

- Decreto de 10 de diciembre de 1931, declarando prorrogado hasta el día 31 inclusive del mes actual, el plazo de quince días establecido para solicitar la revisión de los contratos de arrendamiento de fincas rústicas. *Gaceta de Madrid* de 13 de diciembre de 1931, nº 347, p. 1669.
- Decreto de 26 de marzo de 1932, disponiendo que en cada provincia se designe uno o más funcionarios judiciales, con preferencia jueces de primera instancia que se encarguen, con el carácter de especiales, de tramitar y resolver las demandas de revisión de contratos de fincas rústicas. *Gaceta de Madrid* de 17 de marzo de 1932, nº 87, p. 2179.
- Orden de 19 de abril de 1932, disponiendo que por la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo se haga, en el término de diez días, el nombramiento de uno o varios funcionarios para resolver en cada provincia, con carácter de especiales, los expedientes de revisión de contratos de arrendamientos de fincas rústicas, a efectos de reducción de renta, que se hallen pendientes de resolución. *Gaceta de Madrid* de 20 de abril de 1932, nº 111, pp. 503-504.
- Decreto de 13 de mayo de 1932, dictando normas relativas a los juicios de revisión de arrendamientos de fincas rústicas. *Gaceta de Madrid* de 15 de mayo de 1932, nº 136, p. 1211.
- Ley de 11 de septiembre de 1932, declarando que no podrá ejercitarse la acción de desahucio en los contratos de arrendamiento de fincas rústicas cultivadas o aprovechadas por agricultores o labradores cuya renta o merced anual no exceda de 1.500 pesetas, excepto cuando la demanda se funde en falta de pago del precio convenido. *Gaceta de Madrid* de 21 de septiembre de 1932, nº 265, p. 2095.
- Ley de 11 de septiembre de 1932, relativa a revisión de las rentas de fincas rústicas. *Gaceta de Madrid* de 21 de septiembre de 1932, nº 265, pp. 2094-2095.
- Ley de 15 de septiembre de 1932, relativa a la reforma agraria. *Gaceta de Madrid* de 21 de septiembre de 1932, nº 265, pp. 2095-2102.
- Orden de 16 de febrero de 1933, aprobando los Estatutos para explotación colectiva de predios rústicos, y autorizando para concertar contratos de arrendamiento colectivo con las ventajas legales a las secciones filiales mencionadas. *Gaceta de Madrid* de 23 de febrero de 1933, nº 54, pp. 1486-1487.
- Ley de 15 de marzo de 1935, de arrendamientos rústicos. *Gaceta de Madrid* de 23 de marzo de 1935, nº 82, pp. 2322-2329.

- Decreto de 27 de abril de 1935, aprobando el Reglamento para la ejecución de la Ley de arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935. *Gaceta de Madrid* de 30 de abril de 1935, nº 120, pp. 881-887.
- Decreto de 31 de mayo de 1935, sobre intervención de cosechas y pago de rentas de las tierras concedidas con arreglo a la Ley de protección de los yunteros y pequeños labradores de 21 de diciembre de 1934. *Gaceta de Madrid* de 1 de junio de 1935, nº 152, pp. 1860-1862.
- Orden de 18 de junio de 1935, disponiendo que para la aplicación de las exenciones del impuesto de derechos reales se tengan en cuenta las reglas que se insertan. *Gaceta de Madrid* de 20 de junio de 1935, nº 171, pp. 2316-2317.
- Decreto de 8 de agosto de 1935, disponiendo que cuando los contratos de arrendamiento o aparcería fueren verbales o estuviesen prorrogados por tácita reconducción, terminarán en el año agrícola actual, y en cuanto a las labores de barbecho empezadas o terminadas para la siembra del año próximo, se podrá optar por abonárselas al arrendatario o aparcerero o dejarlas a su disposición hasta que recoja la cosecha correspondiente, abandonando totalmente la tierra en el verano de 1936. *Gaceta de Madrid* de 9 de agosto de 1935, nº 222, p. 1307.
- Decreto de 29 de agosto de 1935, disponiendo que será obligatoria la inscripción de los contratos de arrendamiento o aparcería. *Gaceta de Madrid* de 31 de agosto de 1935, nº 243, pp. 1688-1689.
- Orden de 17 de octubre de 1935, relativa a la forma de la elección de los vocales del Consejo Ejecutivo del Instituto de Reforma Agraria. *Gaceta de Madrid* de 18 de octubre de 1935, nº 291, pp. 452-453.
- Orden de 17 de octubre de 1935, relativa a la forma de designarse los vocales del Consejo Ejecutivo del Instituto de Reforma Agraria. *Gaceta de Madrid* de 19 de octubre de 1935, nº 292, pp. 542-543.
- Orden de 7 de noviembre de 1935, modificando en la forma que se insertan algunos extremos de la Orden Ministerial de 17 de octubre pasado, regulando la elección de vocales del Consejo Ejecutivo del Instituto de Reforma Agraria. *Gaceta de Madrid* de 8 de noviembre de 1935, nº 312, pp. 1109-1110.
- Orden de 30 de noviembre de 1935, derogando la Orden de fecha 7 de noviembre actual, sobre elección de vocales representativos del Instituto de Reforma Agraria y declarando subsistente y con plena vigencia la Orden de 17 de octubre pasado, que

- regula y convoca la elección de vocales representativos del Instituto de Reforma Agraria. *Gaceta de Madrid* de 1 de diciembre de 1935, nº 335, pp. 1863-1864.
- Decreto de 2 de diciembre de 1935, dictando normas para el ofrecimiento voluntario de fincas al Instituto de Reforma Agraria. *Gaceta de Madrid* de 4 de diciembre de 1935, nº 338, pp. 1932-1933.
- Decreto de 28 de febrero de 1936, disponiendo que los jueces y tribunales que conozcan de los juicios de desahucio promovidos contra arrendatarios, colonos o aparceros de fincas rústicas, pendientes de resolución, suspendan el curso del procedimiento cuando la demanda inicial no se haya fundado en la falta de pago de la renta o merced, y que del propio modo se suspendan en los mismos casos las diligencias de lanzamiento pendientes de ejecución. *Gaceta de Madrid* de 29 de febrero de 1936, nº 60, p. 1691.
- Decreto de 3 de marzo de 1936, disponiendo se entienda por año agrícola, a los efectos de la aplicación del artículo 25 de la Ley de 15 de marzo de 1935, el ciclo que imponga la índole del cultivo o del aprovechamiento sobre la base del tiempo que transcurra desde una a otra cosecha. *Gaceta de Madrid* de 5 de marzo de 1936, nº 65, p. 1850.
- Ley de 2 de junio de 1936, relativa a desahucios en los contratos de arrendamiento o aparcería de fincas rústicas. *Gaceta de Madrid* de 4 de junio de 1936, nº 156, pp. 2019-2020.
- Ley de 2 de junio de 1936, (rectificada) relativa a desahucios de fincas rústicas. *Gaceta de Madrid* de 5 de junio de 1936, nº 157, pp. 2042-2043.
- Decreto 155/1937, de 3 de enero, disponiendo que los arrendatarios de fincas rústicas podrán ejercitar, en un plazo de treinta días, la acción que determina el artículo 8 de la Ley de arrendamientos de 15 de marzo de 1935. *Boletín Oficial del Estado* de 8 de enero de 1937, nº 80, p. 58.
- Decreto de 9 de marzo de 1938, por el que queda aprobado el Fuero del trabajo. *Boletín Oficial del Estado* de 10 de marzo de 1938, nº 505, pp. 6178-6181.
- Ley de 5 de junio de 1939, regulando la situación de los arrendatarios y aparceros de la zona últimamente liberada. *Boletín Oficial del Estado* de 8 de junio de 1939, nº 159, pp. 3132-3133.
- Orden-Circular de 7 de julio de 1939, constituyendo una junta encargada de estudiar y redactar un proyecto de ley de bases regulando los contratos de arrendamientos y

- aparcería de fincas rústicas. *Boletín Oficial del Estado* de 9 de julio de 1939, nº 190, pp. 3751-3752.
- Ley de 13 de septiembre de 1939, reguladora de los aprovechamientos y administración de fincas forestales y montes de las zonas liberadas. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de octubre de 1939, nº 284, pp. 5705-5707.
- Ley de bases de 26 de diciembre de 1939, sobre colonización de grandes zonas. *Boletín Oficial del Estado* de 25 de enero de 1940, nº 25, pp. 628-634.
- Ley de 23 de febrero de 1940, sobre devolución a sus propietarios de las fincas ocupadas por el Instituto de Reforma Agraria con arreglo a las Leyes de 1932 y 1935. *Boletín Oficial del Estado* de 6 de marzo de 1940, nº 66, pp. 1638-1639.
- Orden-Circular de 6 de mayo de 1940, dictando normas para la organización y funcionamiento del servicio de propiedades y arrendamientos en el Ejército del Aire. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de mayo de 1940, nº 128, pp. 3119-3122.
- Orden de 6 de junio de 1940, sobre Devolución a sus propietarios de las fincas intervenidas por el suprimido Instituto de Reforma Agraria. *Boletín Oficial del Estado* de 9 de junio de 1940, nº 161, pp. 3967-3968.
- Ley de 28 de junio de 1940, por la que se normaliza el régimen de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 13 de julio de 1940, nº 195, pp. 4858-4863.
- Ley de 25 de noviembre de 1940, de colonizaciones de interés local. *Boletín Oficial del Estado* de 10 de diciembre de 1940, nº 345, pp. 8446-8448.
- Ley de 16 de diciembre de 1940, de reforma tributaria. *Boletín Oficial del Estado* de 22 de diciembre de 1940, nº 357, pp. 8746-8770.
- Decreto de 22 de febrero de 1941, sobre cultivo algodonero en relación con el artículo noveno de la Ley de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de marzo de 1941, nº 63, p. 1531.
- Ley de 7 de julio de 1941, por la que se deja en suspenso hasta San Miguel la ejecución de las sentencias de desahucios incoados al amparo de lo que disponen las leyes vigentes sobre arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 9 de julio de 1941, nº 190, p. 5131.
- Ley de 26 de septiembre de 1941, por la que se prorroga por un año la de 7 de julio de 1941 en cuanto se refiere a la ejecución de sentencias de desahucios sobre arrendamientos rústicos y aparcerías. *Boletín Oficial del Estado* de 30 de septiembre de 1941, nº 273, p. 7519.

- Ley de 22 de enero de 1942, por la que se establece un gravamen transitorio sobre los beneficios de las explotaciones agropecuarias, en forma de recargo, sobre la contribución territorial que grava esta riqueza. *Boletín Oficial del Estado* de 6 de febrero de 1942, nº 37, pp. 907-908.
- Ley de 23 de julio de 1942, por la que se modifican algunas disposiciones vigentes sobre arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de agosto de 1942, nº 213, pp. 5654-5660.
- Ley de 15 de octubre de 1942, por la que se modifican los artículos segundo, tercero y cuarto de la de 22 de enero de 1942. *Boletín Oficial del Estado* de 22 de octubre de 1942, nº 295, pp. 8427-8428.
- Ley de 10 de noviembre de 1942, sobre ejecución de sentencias de desahucio de fincas rústicas. *Boletín Oficial del Estado* de 24 de noviembre de 1942, nº 328, pp. 9523-9524.
- Orden de 8 de enero de 1943, por la que se crea una asesoría de arrendamientos en la Asesoría Técnica del Instituto Nacional de Colonización. *Boletín Oficial del Estado* de 10 de enero de 1943, nº 10, pp. 342-343.
- Decreto de 10 de febrero de 1943, por el que se regula la concesión de pensiones de subsidio de vejez a los trabajadores. *Boletín Oficial del Estado* de 2 de marzo de 1943, nº 61, pp. 2017-2018.
- Decreto-Ley de 18 de diciembre de 1943, por el que se suspenden temporalmente los desahucios de fincas rústicas por cultivo directo y personal. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de enero de 1944, nº 1, p. 16.
- Decreto de 26 de enero de 1944, por el que se aprueba el texto refundido del Libro I de la Ley de contrato de trabajo. *Boletín Oficial del Estado* de 24 de febrero de 1944, nº 55, pp. 1627-1634.
- Ley de 18 de marzo de 1944, sobre desahucios de fincas rústicas para cultivo directo y personal. *Boletín Oficial del Estado* de 23 de marzo de 1944, nº 83, pp. 2412-2414.
- Decreto de 2 de junio de 1944, por el que se reorganiza el cultivo del tabaco en España, establecido con carácter definitivo por la Ley de 18 de marzo de 1944. *Boletín Oficial del Estado* de 21 de junio de 1944, nº 173, pp. 4850-4855.
- Ley de 19 de julio de 1944, de bases para la reforma de la justicia municipal. *Boletín Oficial del Estado* de 21 de julio de 1944, nº 203, pp. 5529-5542.

- Orden de 30 de noviembre de 1944, por la que se organiza el Servicio Nacional de Cultivo y Fermentación del Tabaco. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de diciembre de 1944, nº 342, pp. 9277-9284.
- Orden de 7 de julio de 1945, por la que se unifica el cobro en los gastos de fumigación que corresponde abonar a los propietarios, arrendatarios y aparceros en las fincas de olivar. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de julio de 1945, nº 192, p. 221.
- Orden de 14 de julio de 1945, por la que se aprueba el Reglamento de concesiones para el cultivo de tabaco. *Boletín Oficial del Estado* de 26 de julio de 1945, nº 207, pp. 639-645.
- Decreto de 11 de enero de 1946, sobre repercusión en los colonos y arrendatarios de fincas rústicas y urbanas, de los aumentos establecidos en las contribuciones. *Boletín Oficial del Estado* de 25 de enero de 1946, nº 25, pp. 691-692.
- Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley hipotecaria. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de febrero de 1946, nº 58, pp. 1518-1532.
- Ley de 27 de abril de 1946, sobre expropiación forzosa de fincas rústicas, con la debida indemnización, previa declaración de interés social. *Boletín Oficial del Estado* de 28 de abril de 1946, nº 118, pp. 3087-3091.
- Ley de 27 de abril de 1946, que modifica la de 25 de noviembre de 1940 de colonizaciones de interés local. *Boletín Oficial del Estado* de 28 de abril de 1946, nº 118, pp. 3091-3093.
- Decreto-Ley de 28 de junio de 1946, por el que se suspende la tramitación de los juicios de desahucio de fincas rústicas dedicadas a plantaciones mixtas de viña y olivar u otras especies arbóreas. *Boletín Oficial del Estado* de 3 de julio de 1946, nº 184, p. 5342.
- Decreto-Ley de 26 de julio de 1946, por el que se amplía el plazo para la consignación en los juicios de desahucio de fincas rústicas por falta de pago. *Boletín Oficial del Estado* de 15 de agosto de 1946, nº 227, p. 6290.
- Decreto de 9 de agosto de 1946, por el que se aprueba, con carácter provisional, el Reglamento general para el régimen de minería. *Boletín Oficial del Estado* de 8 de septiembre de 1946, nº 251, pp. 6758-6785.
- Ley de 18 de diciembre de 1946, por la que se dictan normas para los contratos de cesión del suelo para plantaciones mixtas de viñas y olivar u otras especies arbóreas. *Boletín Oficial del Estado* de 20 de diciembre de 1946, nº 354, pp. 8890-8891.

- Orden de 27 de diciembre de 1946, por la que se aprueba el Reglamento general de los impuestos directos de la guinea española. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de enero de 1947, nº 12, pp. 354-361.
- Decreto de 10 de enero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de 27 de abril de 1946 sobre colonizaciones de interés local. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de febrero de 1947, nº 38, pp. 895-900.
- Decreto de 24 de enero de 1947, sobre competencia de la Justicia Municipal, por el que se desarrolla la base novena de la Ley de 19 de julio de 1944. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de febrero de 1947, nº 43, pp. 1030-1031.
- Decreto de 14 de marzo de 1947, por el que se autoriza al Instituto Nacional de Colonización para ceder fincas a cultivadores sin llevar a cabo la previa división material de las mismas en lotes o parcelas. *Boletín Oficial del Estado* de 17 de abril de 1947, nº 107, pp. 2258-2259.
- Decreto de 18 de abril de 1947, por el que se crean las Cámaras Oficiales Sindicales Agrarias, que asumirán las funciones hasta ahora encomendadas a las Cámaras Oficiales Agrícolas y a las Hermandades Provinciales del Campo, y se transforma el Consejo Superior de Cámaras Oficiales Agrícolas en Instituto de Estudios Agrosociales. *Boletín Oficial del Estado* de 28 de abril de 1947, nº 118, pp. 2499-2501.
- Decreto-Ley de 24 de julio de 1947, por el que se dan normas que regulan el pago de rentas en especie en los arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 14 de agosto de 1947, nº 226, p. 4562.
- Decreto-Ley de 7 de noviembre de 1947, por el que se fijan los recargos que a partir de 1º de enero de 1948 deberán percibirse sobre las cuotas del Tesoro por las contribuciones urbana, rústica y pecuaria, que con carácter general y ordinario establecen la base 22 de la Ley de 17 de julio de 1945 y el artículo 68 del Decreto de 25 de enero de 1946. *Boletín Oficial del Estado* de 19 de noviembre de 1947, nº 323, pp. 6174-6175.
- Decreto de 7 de noviembre de 1947, sobre aprobación de los textos refundidos de la Ley, Reglamento y Tarifa de los impuestos de derechos reales y sobre transmisiones de bienes. *Boletín Oficial del Estado* de 10 de febrero de 1948, nº 41, p. 594.
- Decreto-Ley de 19 de diciembre de 1947, por el que se suspende la tramitación y ejecución de los juicios de desahucio de fincas rústicas fundados en causas a que se refieren las Disposiciones adicionales primera, segunda y sexta de la Ley de 23 de

- julio de 1942. *Boletín Oficial del Estado* de 26 de diciembre de 1947, nº 360, p. 6770.
- Ley de 27 de diciembre de 1947, sobre modificación del artículo 12 de la Ley del timbre. *Boletín Oficial del Estado* de 30 de diciembre de 1947, nº 364, p. 6916.
- Ley de 27 de diciembre de 1947 (rectificada), sobre modificación del artículo 12 de la Ley del timbre. *Boletín Oficial del Estado* de 31 de diciembre de 1947, nº 365, p. 6942.
- Decreto de 6 de febrero de 1948, sobre pago de los incrementos de rentas de fincas rústicas autorizados por disposiciones legales. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de marzo de 1948, nº 64, p. 866.
- Ley de 4 de mayo de 1948, por la que se aplaza la finalización de los arrendamientos protegidos, concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 23 de julio de 1942. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de mayo de 1948, nº 126, p. 1713.
- Orden de 31 de mayo de 1948, por la que se determina lo que debe entenderse por “precio oficial del trigo”. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de junio de 1948, nº 156, p. 2293.
- Decreto de 22 de julio de 1948, por el que se aclaran los preceptos de las legislaciones de arrendamientos rústicos y urbanos en el sentido de considerar comprendida entre las corporaciones de Derecho público a la Iglesia Católica. *Boletín Oficial del Estado* de 20 de agosto de 1948, nº 233, p. 4022.
- Decreto de 1 de septiembre de 1948, sobre legislación aplicable a los contratos de arrendamiento de los terrenos situados en la zona franca del puerto de Barcelona. *Boletín Oficial del Estado* de 6 de octubre de 1948, nº 280, p. 4686.
- Ley de 23 de diciembre de 1948, sobre declaración de no sujetas a contribución territorial de las fincas urbanas cuyo líquido imponible no exceda de 25 pesetas, y de la riqueza imponible por rústica y pecuaria que perteneciendo a un propietario no exceda de 50 pesetas en un mismo término municipal. *Boletín Oficial del Estado* de 25 de diciembre de 1948, nº 360, p. 5769.
- Ley de 21 de abril de 1949, sobre colonización y distribución de la propiedad de las zonas regables. *Boletín Oficial del Estado* de 22 de abril de 1949, nº 112, pp. 1805-1812.
- Decreto-Ley de 20 de mayo de 1949, por el que se transfieren al Director General de colonización, en los expedientes de expropiación forzosa que tramite el Instituto, las funciones que las disposiciones generales sobre expropiación atribuyen a los

- gobernadores civiles. *Boletín Oficial del Estado* de 17 de junio de 1949, nº 168, p. 2710.
- Decreto-Ley de 15 de julio de 1949, sobre validez de los contratos de arrendamientos de fincas rústicas cuya renta se hubiera fijado en numerario o en especie distinta del trigo. *Boletín Oficial del Estado* de 30 de julio de 1949, nº 211, p. 3358.
- Ley de 16 de julio de 1949, por la que se modifican determinados artículos de la Ley de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 17 de julio de 1949, nº 198, pp. 3162-3163.
- Ley de 16 de julio de 1949, por la que se establecen normas especiales para llevar a cabo los trabajos de restauración hidrológico-forestales de la cuenca del río Segura. *Boletín Oficial del Estado* de 18 de julio de 1949, nº 199, pp. 3193-3194.
- Decreto de 10 de diciembre de 1949, por el que se establece el régimen de la propiedad en el África occidental española. *Boletín Oficial del Estado* de 13 de enero de 1950, nº 13, pp. 150-159.
- Decreto de 23 de diciembre de 1949, por el que se aprueba el Plan General para la colonización de la zona regable de Montijo. *Boletín Oficial del Estado* de 17 de enero de 1950, nº 17, pp. 220-225.
- Decreto de 27 de enero de 1950, por el que se dan normas para adaptar a los preceptos de la Ley de 16 de julio de 1949 los proyectos de trabajos hidrológicos-forestales, actualmente aprobados o en tramitación, en la cuenca del Segura. *Boletín Oficial del Estado* de 22 de febrero de 1950, nº 53, p. 838.
- Decreto de 7 de julio de 1950, por el que se aclaran los preceptos que regulan el derecho de retracto en los arrendamientos de fincas rústicas. *Boletín Oficial del Estado* de 20 de julio de 1950, nº 201, p. 3169.
- Orden de 11 de julio de 1951, por la que se determina lo que debe entenderse por precio oficial del trigo. *Boletín Oficial del Estado* de 20 de julio de 1951, nº 201, p. 3462.
- Orden de 12 de julio de 1951, por la que se dictan normas sobre pago de rentas convenidas en maíz, cebada, avena, trigo, centeno o escaña. *Boletín Oficial del Estado* de 20 de julio de 1951, nº 201, pp. 3454-3455.
- Orden de 27 de agosto de 1951, por la que se aprueba la convocatoria para el cultivo del tabaco durante la campaña 1952-1953. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de septiembre de 1951, nº 247, pp. 4154-4157.
- Decreto de 19 de octubre de 1951, por el que se aprueban los aranceles judiciales. *Boletín Oficial del Estado* de 6 de noviembre de 1951, nº 310, pp. 4982-5008.

- Decreto de 8 de febrero de 1952, por el que se amplía el límite autorizado para las cédulas que, libres de impuestos, puede emitir el Banco Hipotecario de España en contrapartida de préstamos especiales. *Boletín Oficial del Estado* de 23 de febrero de 1952, nº 54, pp. 824-825.
- Orden de 10 de septiembre de 1952, por la que se determina lo que debe entenderse por “precio oficial del trigo”. *Boletín Oficial del Estado* de 13 de septiembre de 1952, nº 257, pp. 4193-4194.
- Decreto de 24 de octubre de 1952, por el que se aclara e interpreta el Decreto-Ley de 24 de julio de 1947, sobre pago en moneda de curso legal de rentas estipuladas en especie trigo. *Boletín Oficial del Estado* de 9 de noviembre de 1952, nº 314, pp. 5151-5152.
- Ley de 20 de diciembre de 1952, por la que se reducen los tipos de gravamen de la contribución territorial, rústica y pecuaria y se dictan normas para ultimar el catastro de dicha riqueza. *Boletín Oficial del Estado* de 24 de diciembre de 1952, nº 359, pp. 6345-6346.
- Orden de 2 de julio de 1953, por la que se dictan normas para la ejecución de las operaciones de concentración parcelaria. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de julio de 1953, nº 186, pp. 4076-4079.
- Ley de 17 de julio de 1953, sobre competencia y recursos, por razón de la cuantía, en materia de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 18 de julio de 1953, nº 199, pp. 4324-4325.
- Ley de 3 de diciembre de 1953, sobre declaración de fincas manifiestamente mejorables. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de diciembre de 1953, nº 338, pp. 7149-7152.
- Decreto de 8 de enero de 1954, por el que se establece la obligatoriedad de construir albergues adecuados para el ganado lanar en determinadas provincias. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de enero de 1954, nº 27, pp. 475-476.
- Decreto de 8 de enero de 1954, por el que se aprueba el Reglamento de pastos, hierbas y rastrojeras. *Boletín Oficial del Estado* de 28 de enero de 1954, nº 28, pp. 493-498.
- Rectificación del Decreto de 8 de enero de 1954, por el que se aprueba el Reglamento de pastos, hierbas y rastrojeras. *Boletín Oficial del Estado* de 3 de febrero de 1954, nº 34, p. 642.

Decreto de 19 de febrero de 1954, por el que se reforman diversos artículos de los aranceles judiciales. *Boletín Oficial del Estado* de 21 de marzo de 1954, nº 80, pp. 1670-1682.

Decreto-Ley de 5 de marzo de 1954, por el que se dictan diversas normas relativas a la concentración parcelaria. *Boletín Oficial del Estado* de 22 de marzo de 1954, nº 81, pp. 1703-1705.

Ley de 15 de julio de 1954, sobre regulación de los arrendamientos rústicos prorrogados por Ley de 4 de mayo de 1948. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de julio de 1954, nº 197, pp. 4842-4844.

Orden de 24 de julio de 1954, por la que se dictan normas para la aplicación de la Ley de fincas manifiestamente mejorables. *Boletín Oficial del Estado* de 8 de agosto de 1954, nº 220, p. 5489.

Orden de 22 de noviembre de 1954, por la que se aclara el número 7º de la de 2 de julio de 1953, relativa a normas para ejecución de las operaciones de concentración parcelaria. *Boletín Oficial del Estado* de 25 de noviembre de 1954, nº 329, p. 7825.

Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa. *Boletín Oficial del Estado* de 17 de diciembre de 1954, nº 351, pp. 8261-8278.

Ley de 16 de diciembre de 1954, por la que se modifican y refunden los preceptos reguladores de la contribución general sobre la renta. *Boletín Oficial del Estado* de 17 de diciembre de 1954, nº 351, pp. 8278-8285.

Decreto de 17 de diciembre de 1954, por el que se dictan normas para la aplicación de la Ley de 15 de julio de 1954, sobre arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de enero de 1955, nº 1, pp. 3-5.

Ley de 14 de abril de 1955, del timbre del Estado. *Boletín Oficial del Estado* de 15 de abril de 1955, nº 105, pp. 2377-2405.

Decreto de 3 de junio de 1955, por el que se regula la campaña de recogida de cereales y leguminosas 1955-56. *Boletín Oficial del Estado* de 23 de junio de 1955, nº 174, pp. 3768-3772.

Ley de 22 de diciembre de 1955, por la que se reforma la legislación de arrendamientos urbanos. *Boletín Oficial del Estado* de 23 de diciembre de 1955, nº 357, pp. 7722-7742.

Decreto de 13 de abril de 1956, por el que se aprueba el texto articulado de la Ley de arrendamientos urbanos. *Boletín Oficial del Estado* de 21 de abril de 1956, nº 112, pp. 2602-2616.

Ley de 12 de mayo de 1956, sobre imposición de determinadas obligaciones para el tratamiento de plagas a los dueños de fincas forestales de considerable extensión. *Boletín Oficial del Estado* de 13 de mayo de 1956, nº 134, pp. 3076-3077.

Ley de 12 de mayo de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana. *Boletín Oficial del Estado* de 14 de mayo de 1956, nº 135, pp. 3106-3134.

Decreto de 8 de junio de 1956, por el que se prorrogan las normas reguladoras de la pasada campaña cerealista y las de fijación del precio oficial del trigo a efectos del pago del canon de riesgos. *Boletín Oficial del Estado* de 17 de junio de 1956, nº 169, p. 3902.

Decreto de 22 de junio de 1956, por el que se aprueba el texto definitivo del Reglamento del timbre del Estado y se dictan normas complementarias para la ejecución de la Ley de 14 de abril de 1955. *Boletín Oficial del Estado* de 8 de julio de 1956, nº 190, pp. 4439-4495.

Decreto de 22 de junio de 1956, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación de accidentes de trabajo y el Reglamento para su Aplicación. *Boletín Oficial del Estado* de 15 de julio de 1956, nº 197, pp. 4614-4634.

Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de expropiación forzosa. *Boletín Oficial del Estado* de 20 de junio de 1957, nº 160, pp. 443-444.

Decreto 176/1959, de 15 de enero, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de los impuestos de derechos reales y sobre transmisiones de bienes, de 21 de marzo de 1958. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de febrero de 1959, nº 33, pp. 2237-2245.

Decreto 745/1959, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la legislación sobre arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de mayo de 1959, nº 109, pp. 6694-6713.

Ley 30/1959, de 11 de mayo, sobre permuta forzosa de fincas rústicas. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de mayo de 1959, nº 113, pp. 6913-6915.

Decreto 1071/1959, de 25 de junio, por el que se regula la campaña de cereales y leguminosas de 1959-60. *Boletín Oficial del Estado* de 29 de junio de 1959, nº 154, pp. 9167-9171.

Orden de 1 de agosto de 1959, por la que se aprueba el Estatuto de la Mutualidad Nacional de Previsión Agraria. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de octubre de 1959, nº 235, pp. 12762-12778.

Decreto 1157/1960, de 2 de junio, por el que se regula la campaña de cereales 1960-1961. *Boletín Oficial del Estado* de 23 de junio de 1960, nº 150, pp. 8610-8614.

Decreto 413/1961, de 2 de marzo, sobre ordenación económico-administrativa de la Mutualidad Nacional de Previsión Social Agraria. *Boletín Oficial del Estado* de 14 de marzo de 1961, nº 62, pp. 3886-3889.

Ley 5/1961, de 19 de abril, por la que se aprueba la Compilación de Derecho civil especial de las Islas Baleares. *Boletín Oficial del Estado* de 21 de abril de 1961, nº 95, pp. 6056-6061.

Decreto 955/1961, de 31 de mayo, por el que se regula la campaña de cereales 1961-1962. *Boletín Oficial del Estado* de 14 de junio de 1961, nº 141, pp. 9003-9007.

Orden de 21 de junio de 1961, por la que se aprueban los Estatutos de la Mutualidad Nacional de Previsión Social Agraria. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de julio de 1961, nº 158, pp. 9985-9997.

Orden de 21 de noviembre de 1961, por la que se interpreta y aplica lo dispuesto en el apartado c) del artículo tercero del Decreto 413/1961, sobre ordenación económico-administrativa de la Mutualidad Nacional de Previsión Social Agraria, dentro de las normas que regulan el seguro obligatorio de enfermedad. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de noviembre de 1961, nº 283, p. 16774.

Decreto 486/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de montes. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de marzo de 1962, nº 61, pp. 3399-3417.

Decreto-Ley 11/1962, de 22 de marzo, sobre adquisición de fincas rústicas por extranjeros. *Boletín Oficial del Estado* de 23 de marzo de 1962, nº 71, pp. 3981-3982.

Ley 12/1962, de 14 de abril, sobre explotaciones familiares. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de abril de 1962, nº 91, pp. 5102-5103.

Ley 13/1962, de 14 de abril, sobre fincas mejorables. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de abril de 1962, nº 91, pp. 5104-5105.

Ley 15/1962, de 14 de abril, que modifica varios artículos de la Ley de 21 de abril de 1949, sobre colonización y distribución de la propiedad de las zonas regables. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de abril de 1962, nº 91, pp. 5105-5108.

Orden de 5 de mayo de 1962, por la que se aprueban las normas de organización y funcionamiento para llevar a cabo el primer censo agrario de España. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de mayo de 1962, nº 114, pp. 6341-6345.

Decreto 1719/1962, de 5 de julio de 1962, por el que se regula la campaña cerealista 1962-1963. *Boletín Oficial del Estado* de 20 de julio de 1962, nº 173, p. 10139.

Decreto-Ley 23/1962, de 28 de junio, por el que se amplía en tres años la prórroga que para los arrendamientos rústicos protegidos se establece en el primer párrafo del artículo cuarto de la Ley de 15 de julio de 1954. *Boletín Oficial del Estado* de 6 de julio de 1962, nº 161, p. 9403.

Orden de 21 de agosto de 1962, por la que se aclaran consultas acerca del alcance del artículo 5 del Decreto-Ley de 22 de marzo último, sobre adquisición del dominio y demás derechos reales por extranjeros. *Boletín Oficial del Estado* de 28 de agosto de 1962, nº 206, p. 12245.

Orden de 22 de noviembre de 1962, por la que se aprueban los Estatutos de la Hermandad Sindical Nacional de Labradores y Ganaderos. *Boletín Oficial del Estado* de 22 de enero de 1963, nº 19, pp. 1109-1113.

Decreto 1320/1963, de 31 de mayo de 1963, por el que se regula la campaña de cereales 1963-1964. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de junio de 1963, nº 140, pp. 9461-9465.

Ley 147/1963, de 2 de diciembre, sobre Compilación de Derecho civil especial de Galicia. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de diciembre de 1963, nº 291, pp. 16973-16982.

Decreto 1/1964, de 2 de enero, sobre ordenación rural. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de enero de 1964, nº 4, pp. 105-107.

Decreto 1670/1964, de 27 de mayo, por el que se regula la campaña de cereales 1964-65. *Boletín Oficial del Estado* de 10 de junio de 1964, nº 139, pp. 7581-7585.

Ley 81/1968, de 5 de diciembre, sobre incendios forestales. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de diciembre de 1968, nº 294, pp. 17560-17564.

Ley 66-4555, de 2 de julio de 1966. *Journal Officiel* de 3 de julio de 1966.

Decreto-Ley 4/1966, de 22 de julio, por el que se amplía la prórroga legal de los arrendamientos rústicos protegidos. *Boletín Oficial del Estado* de 23 de julio de 1966, nº 175, pp. 9399-9400.

Decreto-Ley 21/1969, de 7 de noviembre, por el que se amplía la prórroga legal de los arrendamientos rústicos protegidos. *Boletín Oficial del Estado* de 8 de noviembre de 1969, nº 268, p. 17386.

Decreto-Ley 8/1972, de 5 de octubre, por el que se prorrogan determinados arrendamientos rústicos protegidos. *Boletín Oficial del Estado* de 9 de octubre de 1972, nº 242, pp. 17974-17975.

Decreto 3769/1972, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 81/1968, de 5 de diciembre, sobre incendios forestales. *Boletín Oficial del Estado* de 13 de febrero de 1973, nº 38, pp. 2711-2724.

Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de reforma y desarrollo agrario. *Boletín Oficial del Estado* de 3 de febrero de 1973, nº 30, pp. 1990-2026.

Ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho civil foral de Navarra. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de marzo de 1973, nº 57, pp. 4537-4547.

Decreto-Ley 8/1975, de 10 de julio, sobre prórroga de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de julio de 1975, nº 169, p. 15319.

Real Decreto-Ley 22/1978, de 30 de junio, sobre prórroga de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de julio de 1978, nº 159, p. 15962.

Constitución Española, aprobada por las Cortes en sesiones plenarias del Congreso de los Diputados de 31 de octubre de 1978, ratificada por el pueblo español en referéndum de 6 de diciembre de 1978 y sancionada por Su Majestad el Rey el 27 de diciembre de 1978. *Boletín Oficial del Estado* de 29 de diciembre de 1978, nº 311, pp. 29313-29424.

Ley 87/1978, de 28 de diciembre, de seguros agrarios combinados. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de enero de 1979, nº 11, pp. 766-767.

Real Decreto-Ley 10/1979, de 16 de julio, sobre prórroga de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 21 de junio de 1979, nº 148, p. 13853.

Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados. *Boletín Oficial del Estado* de 9 de octubre de 1979, nº 242, pp. 23468-23473.

Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía del País Vasco. *Boletín Oficial del Estado* de 22 de diciembre de 1979, nº 306, pp. 29357-29363.

Real Decreto-Ley 14/1980, de 10 de octubre, sobre prórroga de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de octubre de 1980, nº 249, pp. 23029-23030.

Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 30 de enero de 1981, nº 26, pp. 2149-2161.

- Ley 49/1981, de 24 de diciembre, del Estatuto de la explotación familiar agraria y de los agricultores jóvenes. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de enero de 1982, nº 9, pp. 539-544.
- Decreto Legislativo 1/1984, de 19 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Compilación de Derecho civil de Cataluña. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de julio de 1984, nº 456, pp. 2205-2239.
- Ley 24/1984, de 28 de noviembre, sobre contratos de integración. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de enero de 1985, nº 14, pp. 1286-1287.
- Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de arrendamientos históricos valencianos. *Boletín Oficial del Estado* de 16 de enero de 1987, nº 14, pp. 1192-1193.
- Ley 1/1987, de 12 de febrero, por la que se prorrogan determinados contratos de arrendamientos rústicos y se establecen plazos para el acceso a la propiedad. *Boletín Oficial del Estado* de 13 de febrero de 1987, nº 38, p. 4353.
- Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito. *Boletín Oficial del Estado* de 30 de julio de 1988, nº 182, pp. 23524-23534.
- Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprobó el texto refundido de la Compilación de Derecho civil de las Islas Baleares. *Boletín Oficial de las Islas Baleares* de 2 de octubre de 1990, nº 120, pp. 6097-6103.
- Ley 1/1992, de 10 de febrero, de arrendamientos rústicos históricos. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de febrero de 1992, nº 36, pp. 4499-4500.
- Ley 10/1992, de 30 de abril, de medidas urgentes de reforma procesal. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de mayo de 1992, nº 108, pp. 15062-15074.
- Ley 3/1992, de 1 de julio, del Derecho civil foral del País Vasco. *Boletín Oficial del País Vasco* de 7 de agosto de 1992, nº 153, pp. 6989-7077.
- Real Decreto 1147/1992, de 25 de septiembre, por el que se establece una línea especial de ayudas para facilitar a los arrendatarios de fincas rústicas, a los que se refiere la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de arrendamientos rústicos históricos, el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad. *Boletín Oficial del Estado* de 30 de octubre de 1992, nº 261, pp. 36847-36849.
- Ley 3/1993, de 16 de abril, de aparcerías y arrendamientos rústicos históricos de Galicia. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de mayo de 1993, nº 112, pp. 13896-13897.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. *Boletín Oficial del Estado* de 25 de noviembre de 1994, nº 282, pp. 36129-36146.

Ley 4/1995, de 24 de mayo, de Derecho civil de Galicia. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de junio de 1995, nº 152, pp. 19241-19256.

Real Decreto 1055/1995, de 23 de junio, por el que se modifica parcialmente la estructura orgánica básica del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. *Boletín Oficial del Estado* de 4 de julio de 1995, nº 158, pp. 20272-20279.

Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de julio de 1995, nº 159, pp. 20394-20404.

Orden de 13 de diciembre de 1995, por la que se desarrolla el apartado 1 del artículo 16 y la Disposición final sexta de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. *Boletín Oficial del Estado* de 19 de diciembre de 1995, nº 302, pp. 36252-36255.

Real Decreto 204/1996, de 9 de febrero, sobre mejoras estructurales y modernización de las explotaciones agrarias. *Boletín Oficial del Estado* de 10 de febrero de 1996, nº 36, pp. 4775-4794.

Real Decreto 660/1996, de 19 de abril, por el que se regulan los beneficios fiscales en el impuesto sobre la renta de las personas físicas a la transmisión de fincas rústicas y explotaciones agrarias. *Boletín Oficial del Estado* de 26 de abril de 1996, nº 101, pp. 14950-14951.

Real Decreto 758/1996, de 5 de mayo, de reestructuración de departamentos ministeriales. *Boletín Oficial del Estado* de 6 de mayo de 1996, nº 110, pp. 15707-15708.

Real Decreto 839/1996, de 10 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica básica de los Ministerios de Asuntos Exteriores, de Justicia, de Defensa, de Fomento, de Educación y Cultura, de Trabajo y Asuntos Sociales, de Industria y Energía, de Agricultura, Pesca y Alimentación, de Administraciones Públicas, de Sanidad y Consumo y de Medio Ambiente. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de mayo de 1996, nº 115, pp. 16559-16564.

Real Decreto 1538/1996, de 21 de junio, por el que se precisan las competencias del Ministerio de Medio Ambiente en materia de conservación de la naturaleza y parques nacionales. *Boletín Oficial del Estado* de 25 de junio de 1996, nº 153, p. 20508.

Real Decreto 2484/1996, de 5 de diciembre, por el que se reducen los derechos notariales y honorarios de los registradores de la propiedad en aplicación de la Ley

- 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. *Boletín Oficial del Estado* de 21 de enero de 1997, nº 18, pp. 1997-1998.
- Real Decreto 1153/1997, de 11 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 204/1996, de 9 de febrero, sobre mejoras estructurales y modernización de las explotaciones agrarias. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de agosto de 1997, nº 183, pp. 23614-23617.
- Ley 3/1999, de 16 de noviembre, de modificación de la Ley de Derecho civil del País Vasco, en lo relativo al Fuero civil de Gipuzkoa. *Boletín Oficial del País Vasco* de 30 de diciembre de 1999, nº 249, pp. 21455-21467.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil. *Boletín Oficial del Estado* de 8 de enero de 2000, nº 7, pp. 575-728.
- Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social. *Boletín Oficial del Estado* de 12 de enero de 2000, nº 10, pp. 1139-1150.
- Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera Ley del Código Civil de Cataluña. *Boletín Oficial del Estado* de 6 de febrero de 2003, nº 32, pp. 4912-4918.
- Reglamento (CE) nº 1782/2003 del Consejo, de 29 de septiembre, por el que se establecen disposiciones comunes aplicables a los regímenes de ayuda directa en el marco de la política agrícola común y se instauran determinados regímenes de ayuda a los agricultores y por el que se modifican los Reglamentos (CEE) nº 2019/93, (CE) nº 1452/2001, (CE) nº 1453/2001, (CE) nº 1454/2001, (CE) nº 1868/94, (CE) nº 1251/1999, (CE) nº 1254/1999, (CE) nº 1673/2000, (CEE) nº 2358/71 y (CE) nº 2529/2001. *Diario Oficial de la Unión Europea* nº L 270, de 21 de octubre de 2003, pp. 1-69.
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de noviembre de 2003, nº 284, pp. 42239-42246.
- Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía. *Boletín Oficial del Estado* de 26 de junio de 2004, nº 154, pp. 23466-23472.
- Ley 2/2005, de 4 de abril, sobre contratos de integración. *Boletín Oficial del Estado* de 29 de abril de 2005, nº 102, pp. 14615-14618.
- Ley 26/2005, de 30 de noviembre, que modifica la Ley 49/2003 de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de diciembre de 2005, nº 287, pp. 39414-39418.

Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho civil de Galicia. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de agosto de 2006, nº 191, pp. 30073-30100.

Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de abril de 2008, nº 84, pp. 18929-18936.

Ley 8/2010, de 2 de diciembre, de Derecho civil patrimonial. *Boletín Oficial de Aragón* de 24 de enero de 2011, nº 20, pp. 7267-7283.

Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de “Código de Derecho Foral de Aragón”, el texto refundido de las leyes civiles aragonesas. *Boletín Oficial del Estado* de 29 de marzo de 2011, nº 67, pp. 6490-6616.

ANEXO: DOCUMENTOS EXAMINADOS

SIGNATURA	AÑO	TERRITORIO HISTÓRICO	TIPO DOCUMENTAL
AHPG-GPAH 3/967, f. 198 rº - 200 vº	1563	Gipuzkoa	Escritura pública
AHPG-GPAH 3/971, f. 26 rº - 26 vº	1567	Gipuzkoa	Escritura pública
AHPG-GPAH 3/971, f. 27 rº - 27 vº	1567	Gipuzkoa	Escritura pública
AHPG-GPAH 3/971, f. 28 rº - 29 vº	1567	Gipuzkoa	Escritura pública
AHPG-GPAH 3/955, f. 60 rº - 61 vº	1571	Gipuzkoa	Escritura pública
AHPG-GPAH 3/959, f. 178 rº - 180 vº	1575	Gipuzkoa	Escritura pública
AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº	1599	Gipuzkoa	Escritura pública
AGG-GAO CO MCI 916	1611	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPG-GPAH 3/1033, f. 58 rº - 59 vº	1618	Gipuzkoa	Escritura pública
AGG-GAO CO MCI 1140	1619	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 1296	1622	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 1073	1624	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 1512	1635	Gipuzkoa	Proceso civil
FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27	1636	Bizkaia	Escritura pública
AHFB JCR 0342/006	1637	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 1523	1639	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 1566	1641	Gipuzkoa	Proceso civil
ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37	1643	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 3972/001	1647	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO LEJ 1048	1648	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPG-GPAH 3/216, f. 13 rº - 13 vº	1649	Gipuzkoa	Escritura pública
AHFB JCR 1593/014	1650	Bizkaia	Proceso civil
AHPG-GPAH 3/218, f. 69 rº - 70 vº	1651	Gipuzkoa	Escritura pública
AHPG-GPAH 3/218, f. 42 vº- 43 rº	1651	Gipuzkoa	Escritura pública
AHFB JCR 3213/008	1655	Bizkaia	Proceso civil
ATHA F.E. Bustamante Caja 66 Nº 33	1656	Araba/Álava	Escritura pública
AGG-GAO CO MCI 1843	1657	Gipuzkoa	Proceso civil
AHFB JCR 0284/048	1659	Bizkaia	Proceso civil

SIGNATURA	AÑO	TERRITORIO HISTÓRICO	TIPO DOCUMENTAL
AHFB JCR 0086/015	1660	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 1891	1660	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 1917	1661	Gipuzkoa	Proceso civil
AHFB JCR 2608/039	1665	Bizkaia	Proceso civil
ATHA F.E. Varona Caja 58 Nº 15	1667	Araba/Álava	Proceso civil
AHPAL JUS 18175	1668	Araba/Álava	Proceso civil
ARCV Varela (F), C 2787-1	1669	Araba/Álava	Proceso civil
AHFB JCR 1332/048	1670	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 2113	1672	Gipuzkoa	Proceso civil
AHFB JCR 3281/018	1675	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 3621/009	1676	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO UCI 701	1683	Gipuzkoa	Proceso civil
AHFB JCR 3292/008	1688	Bizkaia	Proceso civil
AHPAL JUS 32212	1691	Araba/Álava	Proceso civil
AHPAL JUS 25968	1693	Araba/Álava	Proceso civil
AHFB JCR 3452/015	1694	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 2386	1694	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 2419	1696	Gipuzkoa	Proceso civil
AHFB JCR 1280/022	1698	Bizkaia	Proceso civil
AHPAL JUS 19580	1701	Araba/Álava	Proceso civil
ATHA F.E. Bustamante Caja 62 Nº 83	1702	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL JUS 19184	1703	Araba/Álava	Proceso civil
AHPAL PRO 30, f. 115 rº - 118 vº	1703	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL JUS 24847	1705	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 265, f. 116 rº - 116 vº	1706	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 265, f. 117 rº - 117 vº	1706	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._ANEXA, C. 271, N. 13	1706	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 1	1707	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 1036/021	1708	Bizkaia	Proceso civil
AHPAL JUS 22956	1709	Araba/Álava	Proceso civil

SIGNATURA	AÑO	TERRITORIO HISTÓRICO	TIPO DOCUMENTAL
AHFB JCR 1767/014	1709	Bizkaia	Proceso civil
AHPAL JUS 19100	1710	Araba/Álava	Proceso civil
ATHA F.E. Bustamante Caja 62 Nº 66	1710	Araba/Álava	Escritura pública
AGG-GAO CO ECI 1971	1710	Gipuzkoa	Proceso civil
ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 51	1712	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 2230/003	1712	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO LEJ 1415	1712	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MEJ 1757	1712	Gipuzkoa	Proceso civil
AHFB JCR 0871/034	1713	Bizkaia	Proceso civil
AHPAL PRO 370, f. 86 rº, línea 14 - 87 rº, línea 11	1714	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 370, f. 85 rº- 86 rº, línea 13	1714	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 51, f. 108 rº - 111 rº	1714	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 51, f. 33 rº - 35 rº	1714	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 51, f. 51 rº - 52 vº	1714	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12	1714	Bizkaia	Escritura pública
AHPAL PRO 12, f. 58 rº - 59 rº	1715	Araba/Álava	Escritura pública
ATHA F.E. Bustamante Caja 12 Nº 48	1715	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 219, f. 71 rº - 72 vº	1716	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL JUS 20480	1716	Araba/Álava	Proceso civil
FSS_A.M.A._URBINA, C. 62, N. 10	1716	Araba/Álava	Escritura pública
AGG-GAO CO LCI 1774	1718	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 2640	1718	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL PRO 141, f. 101 rº - 104 rº	1719	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 141, f. 156 rº - 161 rº	1719	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14	1719	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 141, f. 170 rº - 181 rº	1719	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 145, f. 145 rº - 146 rº, línea 20	1720	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 145, f. 64 rº - 66 vº	1720	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 569, f. 16 rº - 17 vº	1721	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 270, f. 14 rº - 16 vº	1721	Araba/Álava	Escritura pública

SIGNATURA	AÑO	TERRITORIO HISTÓRICO	TIPO DOCUMENTAL
AHPAL PRO 270, f. 232 rº - 235 vº	1721	Araba/Álava	Escritura pública
ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 66	1721	Araba/Álava	Escritura pública
ATHA F.E. Verástegui Caja 26 Nº 3.3	1722	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 1, f. 519 rº - 520 rº	1724	Araba/Álava	Escritura pública
AGG-GAO CO LCI 1933	1724	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 2692	1724	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 1914	1725	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 1961	1725	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL JUS 29630	1727	Araba/Álava	Proceso civil
AHFB JCR 1388/012	1727	Bizkaia	Proceso civil
ATHA F.E. Verástegui Caja 26 Nº 6.4	1728	Araba/Álava	Escritura pública
AGG-GAO CO ECI 2212	1728	Gipuzkoa	Proceso civil
FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 2	1729	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._URBINA, C. 62, N. 14	1730	Araba/Álava	Escritura pública
AGG-GAO CO MCI 2696	1730	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL PRO 837, f. 23 rº - 28 vº	1733	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._URBINA, C. 63, N. 13	1733	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JTB 0603/032	1733	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 0883/034	1734	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 2442	1736	Gipuzkoa	Proceso civil
ATHA F.E. Bustamante Caja 49 Nº 19	1736	Gipuzkoa	Escritura pública
AHPAL PRO 705, f. 58 rº - 58 vº	1737	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 724, f. 138 rº - 141 rº	1737	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._URBINA, C. 64, N. 3	1737	Araba/Álava	Documento privado
AGG-GAO CO ECI 2533	1737	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 2362	1737	Gipuzkoa	Proceso civil
ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 42	1739	Araba/Álava	Escritura pública
AGG-GAO CO ECI 2658	1739	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 2452	1740	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 2720	1740	Gipuzkoa	Proceso civil

SIGNATURA	AÑO	TERRITORIO HISTÓRICO	TIPO DOCUMENTAL
AHPAL PRO 663, f. 418 rº - 419 vº	1741	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL JUS 19211	1741	Araba/Álava	Proceso civil
FSS_A.M.A._MARZANA, C. 3, N. 1	1741	Araba/Álava	Escritura pública
AGG-GAO CO ECI 2783	1741	Gipuzkoa	Proceso civil
ARCV Quevedo (F), C 2353-5	1742	Araba/Álava	Proceso civil
AHFB JCR 1728/001	1742	Bizkaia	Proceso civil
AHPAL JUS 18993	1743	Araba/Álava	Proceso civil
ATHA F.E. Verástegui Caja 26 Nº 6.7	1743	Araba/Álava	Escritura pública
AGG-GAO CO LEJ 1765	1743	Gipuzkoa	Proceso civil
AHFB JCR 0796/034	1745	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 3379/018	1745	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 3126	1745	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 3106	1745	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 3130	1745	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 2593	1745	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 2594	1745	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MEJ 2079	1745	Gipuzkoa	Proceso civil
FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 1	1746	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 1581/006	1746	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 3093	1746	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 2585	1746	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 3156	1746	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 3181	1746	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 3185	1746	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MEJ 2103	1746	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MEJ 2104	1746	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MEJ 2105	1746	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MEJ 2117	1746	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO LEJ 1826	1746	Gipuzkoa	Proceso civil
AHFB JCR 0874/018	1747	Bizkaia	Proceso civil

SIGNATURA	AÑO	TERRITORIO HISTÓRICO	TIPO DOCUMENTAL
AHFB JCR 2230/ 013	1747	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JTB 0529/ 007	1747	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO MEJ 2070	1747	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MEJ 2106	1747	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 3271	1748	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO UEJ 1045	1748	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO UEJ 1042	1748	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL PRO 652, f. 81 rº - 86 rº	1749	Araba/Álava	Escritura pública
AGG-GAO CO ECI 3305	1749	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 3326	1749	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 2643	1749	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 3320	1749	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 3372	1749	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL JUS 19299	1750	Araba/Álava	Proceso civil
AHPAL JUS 28397	1750	Araba/Álava	Proceso civil
AHFB JCR 0556/019	1750	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO UEJ 1074	1750	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 2773	1750	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 3402	1751	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 3352	1751	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 2810	1751	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 2813	1751	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 3407	1751	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MEJ 2211	1752	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MEJ 2213	1752	Gipuzkoa	Proceso civil
AHFB JTB 0022/003	1753	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 2835	1753	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL JUS 20303	1754	Araba/Álava	Proceso civil
AHFB JCR 0405/018	1755	Bizkaia	Proceso civil
AHPAL JUS 20353	1756	Araba/Álava	Proceso civil

SIGNATURA	AÑO	TERRITORIO HISTÓRICO	TIPO DOCUMENTAL
AHFB JCR 1028/008	1757	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 3605	1757	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL JUS 27753	1758	Araba/Álava	Proceso civil
AHPAL JUS 24697	1758	Araba/Álava	Proceso civil
AGG-GAO CO LEJ 2004	1758	Gipuzkoa	Proceso civil
AHFB JCR 0843/014	1759	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 3054	1759	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL JUS 15786	1761	Araba/Álava	Proceso civil
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 17	1761	Bizkaia	Escritura pública
AGG-GAO CO MEJ 2299	1761	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL JUS 29577	1762	Araba/Álava	Proceso civil
AHFB JTB 0629/008	1762	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO UEJ 1137	1762	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO LEJ 2091	1763	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 3254	1763	Gipuzkoa	Proceso civil
FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 36	1764	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 0058/013	1764	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 0144/052	1764	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO MEJ 2344	1764	Gipuzkoa	Proceso civil
AHFB JCR 0208/020	1765	Bizkaia	Proceso civil
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 19	1765	Bizkaia	Documento privado
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 35	1765	Bizkaia	Escritura pública
AHPAL JUS 19653	1766	Araba/Álava	Proceso civil
AHFB JCR 0459/029	1766	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JTB 0481/005	1766	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 3883	1766	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL JUS 19146	1767	Araba/Álava	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 3471	1770	Gipuzkoa	Proceso civil
FSS_A.AS._ASTEGUIETA, C. 3, N. 7	1771	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 6	1771	Araba/Álava	Escritura pública

SIGNATURA	AÑO	TERRITORIO HISTÓRICO	TIPO DOCUMENTAL
AHFB JCR 1869/015	1771	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 4030	1771	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL JUS 18940	1772	Araba/Álava	Proceso civil
AHPAL JUS 18997	1772	Araba/Álava	Proceso civil
FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 24	1772	Araba/Álava	Escritura pública
AGG-GAO CO LCI 3514	1772	Gipuzkoa	Proceso civil
ATHA DH. 433-6	1773	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._URBINA, C. 30, N. 46	1773	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 2615/028	1773	Bizkaia	Proceso civil
AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº	1774	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 0668/001	1774	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 4072	1774	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MEJ 2491	1774	Gipuzkoa	Proceso civil
FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 2	1775	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._URBINA, C. 30, N. 52	1775	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 1303, f. 1259 rº - 1260 vº	1776	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 1303, f. 672 rº - 673 rº	1776	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL JUS 27945	1776	Araba/Álava	Proceso civil
AHPAL JUS 19727	1777	Araba/Álava	Proceso civil
AHFB JCR 3656/003	1777	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 0170/017	1777	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 0980/033	1778	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 4207	1778	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO UEJ 1288	1779	Gipuzkoa	Proceso civil
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 21	1780	Bizkaia	Escritura pública
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 37	1780	Bizkaia	Escritura pública
AHPAL PRO 1747, f. 198 rº - 199 vº	1781	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 1747, f. 204 rº - 205 vº	1781	Araba/Álava	Escritura pública
AGG-GAO CO ECI 4353	1781	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO UEJ 1297	1781	Gipuzkoa	Proceso civil

SIGNATURA	AÑO	TERRITORIO HISTÓRICO	TIPO DOCUMENTAL
AHPAL PRO 1688, f. 86 rº - 87 vº	1782	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL JUS 23087	1782	Araba/Álava	Proceso civil
ATHA F.E. Samaniego Caja 41 Nº 27	1783	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 3395/010	1783	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JTB 0420/089	1783	Bizkaia	Proceso civil
ATHA DH. 433-7	1784	Araba/Álava	Escritura pública
AGG-GAO CO MCI 4400	1784	Gipuzkoa	Proceso civil
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 109, N. 8, D. 4	1785	Bizkaia	Escritura pública
AGG-GAO CO MCI 4467	1785	Gipuzkoa	Proceso civil
ATHA F.E. Samaniego Caja 41 Nº 28	1786	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 0925/033	1786	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 3532/003	1786	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 4394	1786	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL PRO 2221, f. 149 rº - 150 vº	1787	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 2221, f. 243 rº - 244 vº	1787	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 0163/016	1787	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 0925/016	1787	Bizkaia	Proceso civil
AHPAL PRO 1722, f. 165 rº - 167 rº	1788	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL JUS 14571	1788	Araba/Álava	Proceso civil
AHFB JCR 0929/005	1788	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JTB 0738/016	1788	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 4108	1788	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL PRO 9965, f. 119 rº - 120 vº	1789	Araba/Álava	Escritura pública
AGG-GAO CO LCI 4177	1789	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 4581	1789	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL PRO 1723, f. 167 rº- 168 rº	1790	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 3450/002	1790	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 4144	1790	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL PRO 1355, f. 131 rº - 133 vº	1791	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 1355, f. 134 rº - 136 vº	1791	Araba/Álava	Escritura pública

SIGNATURA	AÑO	TERRITORIO HISTÓRICO	TIPO DOCUMENTAL
AGG-GAO CO ECI 4687	1791	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL PRO 1355, f. 200 rº - 203 vº	1792	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL JUS 23457	1792	Araba/Álava	Proceso civil
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 27	1792	Bizkaia	Documento privado
AGG-GAO CO UEJ 1349	1792	Gipuzkoa	Proceso civil
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 28	1793	Bizkaia	Escritura pública
AGG-GAO CO ECI 4756	1793	Gipuzkoa	Proceso civil
AHFB JCR 4336/012	1795	Bizkaia	Proceso civil
AHPAL JUS 20300	1797	Araba/Álava	Proceso civil
AHPAL JUS 27631	1798	Araba/Álava	Proceso civil
ATHA F.E. Bustamante Caja 25 Nº 1	1798	Araba/Álava	Escritura pública
ATHA F.E. Verástegui Caja 25 Nº 31.1	1798	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 31	1798	Bizkaia	Escritura pública
AHPAL JUS 20524	1799	Araba/Álava	Proceso civil
ATHA F.E. Verástegui Caja 25 Nº 28.2	1799	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 0420/066	1799	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO MCI 4816	1799	Gipuzkoa	Proceso civil
AHFB JCR 0572/004	1800	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 3567/006	1800	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO MEJ 2822	1800	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL JUS 21077	1801	Araba/Álava	Proceso civil
ATHA F.E. Bustamante Caja 56 Nº 51	1801	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 0391/002	1801	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 0769/116	1801	Bizkaia	Proceso civil
ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 34	1802	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL JUS 29671	1803	Araba/Álava	Proceso civil
ATHA F.E. Samaniego Caja 19 Nº 13	1803	Araba/Álava	Escritura pública
ATHA DH. 433-8	1804	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 0230/022	1804	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 1515/004	1804	Bizkaia	Proceso civil

SIGNATURA	AÑO	TERRITORIO HISTÓRICO	TIPO DOCUMENTAL
AHFB JCR 0879/003	1804	Bizkaia	Proceso civil
ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 16	1805	Araba/Álava	Escritura pública
ATHA F.E. Samaniego Caja 1 Nº 25	1805	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 3674/005	1805	Bizkaia	Proceso civil
FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 254, N. 35	1807	Araba/Álava	Documento privado
AGG-GAO CO ECI 5033	1808	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL PRO 9281, f. 157 rº - 158 vº	1811	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL JUS 19151	1811	Araba/Álava	Proceso civil
A.M. Asparrena Caja 76. N. 16	1813	Araba/Álava	Proceso civil
FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12	1813	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._URBINA, C. 31, N. 59	1814	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 0928/021	1814	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 5120	1814	Gipuzkoa	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 5174	1815	Gipuzkoa	Proceso civil
AHFB JCR 0216/008	1816	Bizkaia	Proceso civil
AHPAL JUS 29502	1817	Araba/Álava	Proceso civil
AHFB JTB 0517/003	1817	Bizkaia	Proceso civil
AHPAL PRO 8536, f. 75 rº - 79 vº	1818	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8585, f. 25 rº - 26 vº	1818	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8585, f. 62 rº - 64 vº	1818	Araba/Álava	Escritura pública
ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 30	1818	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._URBINA, C. 32, N. 11	1818	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 0947/013	1818	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 3467/002	1818	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 0206/003	1819	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 0459/033	1820	Bizkaia	Proceso civil
AHPAL PRO 8539, f. 147 rº - 148 rº	1822	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº	1824	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL JUS 25904	1824	Araba/Álava	Proceso civil
AHFB JTB 0561/001	1824	Bizkaia	Proceso civil

SIGNATURA	AÑO	TERRITORIO HISTÓRICO	TIPO DOCUMENTAL
AHPAL PRO 8541, f. 29 rº - 32 rº	1825	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8541, f. 532 rº - 533 rº	1825	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8541, f. 665 rº - 666 vº	1825	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8541, f. 723 rº - 726 rº	1825	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº	1826	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8542, f. 158 rº - 160 rº	1826	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8542, f. 253 rº - 255 vº	1826	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8542, f. 478 rº - 481 rº	1826	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8542, f. 482 rº - 485 rº	1826	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8542, f. 64 rº - 65 vº	1826	Araba/Álava	Escritura pública
ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 7	1826	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46	1826	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 3970/004	1826	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 5003	1826	Gipuzkoa	Proceso civil
ATHA F.E. Bustamante Caja 62 Nº 14	1827	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8544, f. 389 rº - 390 vº	1828	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL JUS 18778	1828	Araba/Álava	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 5759	1829	Gipuzkoa	Proceso civil
AHFB JCR 0685/021	1830	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO ECI 5758	1830	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº	1831	Araba/Álava	Escritura pública
AHFB JCR 3612/013	1831	Bizkaia	Proceso civil
AGG-GAO CO LCI 5200	1831	Gipuzkoa	Proceso civil
AHPAL PRO 8548, f. 891 rº - 892 rº	1832	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL JUS 19178	1832	Araba/Álava	Proceso civil
AHFB JTB 0959/010	1833	Bizkaia	Proceso civil
AHPAL PRO 8555, f. 776 rº - 778 rº	1839	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8556, f. 601 rº - 602 vº	1840	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8557, f. 1409 rº - 1410 vº	1841	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8557, f. 1416 rº - 1418 rº	1841	Araba/Álava	Escritura pública

SIGNATURA	AÑO	TERRITORIO HISTÓRICO	TIPO DOCUMENTAL
ATHA F.E. Varona Caja 63 N° 10.3	1841	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8558, f. 170 rº - 173 rº	1842	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8558, f. 199 rº - 200 rº	1842	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8558, f. 238 rº - 239 rº	1842	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 1	1842	Bizkaia	Escritura pública
AHPAL PRO 8560, f. 17 rº - 18 vº	1843	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8560, f. 316 rº - 317 rº	1843	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 3	1843	Araba/Álava	Escritura pública
AHPAL PRO 8562, f. 281 rº - 282 vº	1844	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 7	1844	Araba/Álava	Documento privado
AHFB JCR 2451/005	1844	Bizkaia	Proceso civil
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 6, D. 2	1844	Bizkaia	Documento privado
AHPAL PRO 13236, f. 717 rº - 718 vº	1848	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 15	1849	Bizkaia	Documento privado
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 161, N. 15	1854	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 186, N. 15	1854	Araba/Álava	Proceso civil
AHFB JCR 1683/024	1854	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 3685/013	1854	Bizkaia	Proceso civil
AHFB JCR 1990/009	1861	Bizkaia	Proceso civil
FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C.253, N.8, D. 1	1862	Araba/Álava	Documento privado
FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 23	1864	Araba/Álava	Escritura pública
FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 58	1865	Araba/Álava	Documento privado
AHFB JCR 1682/020	1866	Bizkaia	Proceso civil
FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48	1876	Araba/Álava	Documento privado

