Asunto : Informe sobre procedimiento para desocupación de finca rústica propiedad del Ayuntamiento y posible retracto legal de su ocupante.
Solicitante : **Ilmo. Ayuntamiento de xxxxxx**
Expte. : 302/21-JADSC

INFORME JURÍDICO

ANTECEDENTES

- El Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de xxxxxx remite escrito por el que expone que habiéndose iniciado por la corporación municipal expediente de enajenación de finca rústica de propiedad municipal, mediante procedimiento de subasta pública, la cual se encuentra ubicada en otro término municipal (fué adquirida por herencia), se ha comprobado que ésta viene siendo ocupada y labrada por un tercero que manifiesta que posee un contrato verbal de arrendamiento rústico contraído con el anterior propietario si bien no acredita la existencia formal del mismo.

Requerido éste de abandono de la finca por entender el Ayuntamiento que se estaba ante una posesión en precario, y durante el plazo de concedido para ello, se ha presentado escrito por el mismo donde expone que se encuentra actualmente explotando dicha finca en calidad de arrendatario, el cual no se ha extinguido y que como tal está en posesión del derecho de retracto de la citada finca en el supuesto de que ésta sea enajenada como así pretende el Ayuntamiento.

En virtud de ello, se solicita de este Servicio Jurídico se emita informe sobre la forma de proceder para la desocupación de la citada finca con el fin de continuar con el procedimiento de enajenación de la misma, así como si la persona referida ostenta el derecho de retracto legal sobre ésta en el supuesto de ser enajenada.

NORMATIVA APLICABLE

- Código Civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889) (Cc).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC).
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR)
- Ley 33/2003,de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP)
- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA)
- Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA).

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 3/3/2022

pie_firma_corto_dipu_01

En virtud de ello, se emite el presente

INFORME

PRIMERO.- En el caso que nos ocupa se nos plantea una doble perspectiva en cuanto que existe una ocupación por un particular de una finca rústica de propiedad municipal cuyo punto de partida a priori se desconoce, pero que, al parecer parte de una situación heredada de un propietario anterior ya fallecido -motivo este (mortis causa) por el que la corporación municipal ha adquirido la propiedad de dicho predio- :

- Así, por un lado, se nos plantea la posibilidad de la existencia de un contrato de arrendamiento de finca rústica cuyas determinaciones específicas se desconocen : duración, precio, condiciones de explotación, etc., pero que el ocupante arguye ante el Ayuntamiento como cierto y preexistente a la adquisición de la titularidad municipal de la finca, instando incluso el posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que le asistirían en caso de enajenación de la misma.

- Por otro lado, se plantea la posibilidad de que ante una ocupación que carece de título alguno -salvo la propia manifestación del interesado de que tal título se posee con carácter verbal- y por la que el ocupante no abona renta alguna, ni en metálico ni en especie, nos encontremos ante un arrendamiento en precario, u ocupación (posesión) en precario.

El planteamiento de una u otra posibilidad conlleva actuaciones de diferente calado por parte del propietario de la finca, en este caso la corporación municipal consultante, si bien, en ambos supuestos, en el caso de que el ocupante no abandonase la finca voluntariamente (según cada procedimiento a seguir), la solución de continuidad de la ocupación pasa necesariamente por un procedimiento judicial civil, proceso éste que a su vez sería de distinto trámite en cada caso.

Veamos cada uno de los supuestos en orden a su regulación y tratamiento :

I.- Arrendamiento rústico.

Los arrendamientos rústicos parten de una dualidad en cuanto a su regulación jurídica, por una parte el derecho común, concretado en el Código Civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889) (Cc), y por otro lado la legislación especial reguladora de este tipo de arrendamientos.

En lo que respecta al Código Civil, su regulación se encuentra contenida dentro del Título VI de éste : "*Del contrato de Arrendamiento*", y específicamente en el Capítulo II, Sección III (*"Disposiciones especiales para los arrendamientos de predios rústicos"*), concretamente en los artículo 1575 a 1579, que vienen a disponer lo siguiente :

"Artículo 1575
El arrendatario no tendrá derecho a rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí, en

pie_firma_corto_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 3/3/2022

caso de pérdida de más de la mitad de frutos, por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario.
Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever.

Artículo 1576
Tampoco tiene el arrendatario derecho a rebaja de la renta cuando los frutos se han perdido después de estar separados de su raíz o tronco.

Artículo 1577
El arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos.
El de tierras labrantías, divididas en dos o más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean éstas.

Artículo 1578
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.

Artículo 1579
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."

En lo que atañe a la regulación por vía de legislación especial, actualmente la norma vigente es la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR), texto que fué posteriormente modificado por Ley 26/2005, de 30 de noviembre.

No obstante, hay que referir que la aplicación de la norma especial aplicable en cada caso viene determinada por la fecha de celebración del respectivo contrato, por lo que, esta circunstancia (la fecha del pacto entre las partes) deviene como fundamental para los efectos del negocio jurídico arrendaticio.

En función de esto último, los contratos de arrendamientos rústicos tienen pues una duración mínima y se prorrogan un determinado número de años en función de la ley que le sea aplicable, a saber:

- Los contratos iniciados antes de 1995, como es de aplicación la LAR de 1980 tenían una duración máxima de 21 años, y actualmente se prorroga anualmente por tácita reconducción (art 1577 CC) de esta forma según este artículo si el arrendatario continúa con la finca y el propietario no le ha avisado (hasta esos 15 días, no es

pie_firma_corto_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 3/3/2022

necesario preaviso de 1 año ni de 15 días) de que abandone la finca se prorroga tácitamente otro año más y así sucesivamente.

- Los contratos iniciados desde 1995 hasta mayo de 2004 se aplica la LAR de 1980 con la reforma que hizo la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias de 1995, estos tienen una duración mínima de 5 años y se prorrogan tácitamente de 3 años en 3 años si no hay un preaviso con un año de antelación a terminar la prórroga.

- Los contratos iniciados desde mayo de 2004 hasta enero de 2006 se aplica la LAR de 2003, tienen una duración mínima de 3 años y se prorrogan tácitamente de 3 años en 3 años si no hay un preaviso con un año de antelación a terminar la prórroga.

- Los contratos iniciados desde enero de 2006 se aplica la LAR de 2003 con la reforma que hizo la Ley de 2005, tienen una duración mínima de 5 años y se prorrogan tácitamente de 5 años en 5 años si no hay un preaviso con un año de antelación a terminar la prórroga.

En los tres últimos casos, como vemos, se indica por la Ley respectiva que si al terminar el plazo inicial o el de cada prórroga el arrendatario no renuncia a seguir en el arrendamiento, para rescindir el arrendamiento el propietario tiene que comunicarle al menos con un año de antelación que no quiere continuar con el arrendamiento.

II.- Ocupación (posesión) en precario.

La institución del precario no aparece específicamente regulada en nuestro ordenamiento, si bien ha sido desarrollada por una abundante jurisprudencia, que ha definido el precario como: *"una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho".*

Precario (o precariedad) en derecho se utiliza para definir una situación en la que una persona disfruta de una posesión o bien, sin poseer ningún título o contrato de arrendamiento que lo acredite. El bien se cede por el titular o dueño del mismo, pero el que lo disfruta no tiene derecho sobre la posesión. Habitualmente se dan casos de precariedad en los inmuebles (o cosas muebles como p.ej. : vehículos a motor.). La situación de precario se utiliza muy a menudo para dejar posesiones sin contrato ni papeleo de por medio y para el desahucio por precario.

El término precario (también conocido en derecho como precariedad), se menciona brevemente en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC) y hace referencia a las personas que disfrutan de posesiones sin poseer títulos que demuestren que son suyos. Esta Ley, en su artículo 250, cuando trata del ámbito del juicio verbal, en su apartado 1.2º, señala que: "*1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: ...2.º Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca. (...)"*

pie_firma_corto_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 3/3/2022

Elementos para la existencia de precario :

1.- Hay una situación de tolerancia sin título,
2.- Cuando sobreviene un cambio de la causa por cesar la vigencia del contrato antes existente,
3.- o incluso la posesión gratuita sin título y sin la voluntad del propietario.

Es decir, no se refiere exclusivamente a la graciosa concesión al detentador y a su ruego del uso de una cosa mientras lo permite el dueño concedente, sino que se extiende a cuantos sin pagar merced utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello o cuando sea ineficaz el invocado para enervar el cualificado que ostente el actor, como así se manifiesta el Tribunal Supremo en Sentencias de 13 de febrero de 1.958, 30 de octubre de 1.986 y 6 de noviembre de 2008.

Como exigencias que se identifican para identificar la situación de posesión *en Precario* encontramos las siguientes, como tres notas características de este tipo de posesión:

1ª.- Un acto de cesión por parte del que entrega y una recepción de la posesión que siempre será a título de no dueño.

2ª.- La segunda exigencia es que la recepción de la posesión no puede verse correspondida con el pago de una renta o merced, pues en tal caso la posesión no sería precaria, sino necesariamente titulada (arrendamiento, préstamo retribuido, etc.).

3ª.- La entrega gratuita de la posesión debe hacerse sin fijación de plazo, de manera que el cedente de la posesión pueda en cualquier momento reclamar del poseedor la devolución de la cosa.

Con el tiempo se han ido asimismo equiparando otros supuestos de posesión tenidos también como precarios, como son por ejemplo los siguientes:

- La posesión de un tercero tolerada por el dueño. En este supuesto, no es el dueño quien entrega la posesión, sino un tercero el que se inmiscuye en ella, aunque sin discutir el derecho del dueño. Cuando el dueño tolera esa posesión (y hablamos tanto de los supuestos de tolerancia como de licencia), esta situación se equipara a la primitiva, por identificarse la tolerancia con la aquiescencia, y considerarse que una posesión tolerada es una posesión voluntariamente cedida.

- También se equipara al precario el supuesto de manifiesta caducidad del título de posesión. Cuando, iniciada la posesión por virtud de un título que autoriza al demandado a poseer (usufructo, arrendamiento, comodato, préstamo, etcétera), dicho título caduca de modo claro, por el transcurso indiscutible del término previsto en el contrato, o de sus prórrogas, se entiende que la posesión inicialmente titulada pasa a ser precaria, por lo que el dueño, para obtener la recuperación posesoria, no tiene necesariamente que actuar la acción contractual, sino la de desahucio (artículo 250.1.2º LEC).

pie_firma_corto_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 3/3/2022

- Por último, hay un tercer supuesto que también se equipara al precario, que es el de posesión por virtud de un título "prima facie" ineficaz, bien originariamente (supuestos de nulidad radical y manifiesta del título), bien de modo sobrevenido, cuando, por ejemplo, el arrendatario acepta la resolución del contrato (o la rescisión) actuada por el arrendador, o es él quien resuelve (o rescinde), y sin embargo permanece en posesión del inmueble; o cuando arrendador y arrendatario desisten mutuamente del contrato, y el arrendatario se niega a restituir la posesión del inmueble.

Como requisito esencial de todos los supuestos que acabamos de ver está el carácter derivado de la posesión, requisito que debe existir desde el inicio de la posesión por parte del precarista.

Por consiguiente, la posesión se reputa "precaria" no porque carezca de título, sino porque es recibida del dueño, o voluntariamente recibida del dueño en determinadas condiciones. El poseedor inicia asi su posesión por cesión del dueño, y necesariamente en concepto de no dueño. Por esto, no son supuestos de precario aquellos en los que el poseedor, como fundamento de su derecho a seguir poseyendo, invoca un concreto título (personal o real), o haber ganado por prescripción un derecho real.

Si el derecho que el poseedor invoca es real, puede afirmarse que posee en concepto de dueño o de titular del derecho real invocado, por lo que su posesión no es derivada, en el sentido anteriormente expuesto.

Y si el derecho que invoca el poseedor es personal, aunque su posesión sea derivada, al apoyarse en un concreto título contractual tampoco sería precaria.

Por tanto, y salvo aquellos supuestos en que el título invocado por el poseedor sea manifiestamente ineficaz, o carente de todo fundamento, o notoriamente caducado, la existencia misma de un conflicto o disputa entre los títulos invocados por demandante y el demandado, o su vigencia, excluye el carácter precario de la posesión.

La Audiencia Provincial de Cantabria (Sección 4ª), en sentencia de 16 de febrero de 2016 establece que :

"...para ejercitar con éxito la acción de desahucio por precario, el demandante debe probar no simplemente la mejor condición de su derecho a poseer sobre el del demandado, sino acreditar que la posesión del demandado, en su inicio, fue precaria. O fue precaria porque desde el inicio el demandante la toleró. O fue precaria por patente ineficacia del título posesorio que esgrime el demandado. O fue precaria por haber manifiestamente caducado el derecho del demandado. O fue precaria por haber recibido en préstamo el demandado la cosa, sin señalamiento de tiempo o de uso."

En consideración pues de la distinción de las figuras jurídicas que hemos expuesto, entendemos posible hacer ya una primera apreciación en relación con la situación planteada en el presente asunto, sobre todo en lo que se refiere a la acreditación por el particular poseedor del

pie_firma_conto_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 3/3/2022

inmueble del título arrendaticio que arguye en su favor, y es que nos resulta obvio que si la negación por éste al cese de la posesión de la que disfruta, y por ende al abandono de la finca rústica de referencia, se basa en un hipotético arrendamiento rústico de carácter verbal de la misma, se hace evidente que igualmente corresponde a éste acreditar que en dicho status posesorio se cumplen los requisitos necesarios para identificarse como tal. Es decir: identificación de las partes, descripción del objeto a arrendar, duración del contrato, y precio o renta pactada.

A tenor de ello, cabe señalar que los tres primeros requisitos podrían entenderse implícitos en el hecho de que hubiera podido producirse un consentimiento verbal entre las partes, partiendo de una hipótesis en la que propietario y poseedor estuviesen conformes en concertar un pacto sobre la finca en cuestión con una duración indeterminada, lo que sí resulta por completo inasumible es que fuera como fuese, no se hubiera pactado precio o renta alguna por tal arrendamiento ya fuera ésta en metálico o en especie. Y es aquí donde, a nuestro juicio, estriba el elemento diferenciador de las figuras jurídicas en discusión, pues si el actual poseedor no acredita o no puede acreditar no ya pago alguno de precio o renta (en metálico o especie) por el concepto de arrendamiento a favor del anterior propietario, y aún más, a favor del actual propietario (Ayuntamiento), sino el importe de la que fué pactada entre las partes, resulta obvio concluir que no se estaría ante esta figura negocial arrendaticia sino ante una posesión tolerada o consentida en precario.

No obstante, pudiera darse el caso de que dicho poseedor arguyese en su favor que el pago de la renta fué una determinada cuantía o que se estuvo efectuando en especie (como por ejemplo entrega de una parte de la cosecha obtenida, una o varias veces al año), o incluso en metálico, en favor del anterior propietario, pero ello traería consigo que, si no acreditase igualmente por cualquier medio admitido en derecho que ha continuado abonando dicha renta al nuevo propietario, que no es otro que el Ayuntamiento consultante, por aquellas cuantías o rentas en especie se estaría en una situación de impago de la misma que habilitaría a la corporación a iniciar el procedimiento de desahucio correspondiente por incumplimiento de contrato.

Es por ello que la postura más recomendable para dilucidar si estamos ante una figura u otra, pasaría porque el Ayuntamiento requiriese al citado poseedor la acreditación no ya del establecimiento del precio o rentas a pagar por el arrendamiento sino también que éstas se han venido efectuando regularmente a favor tanto del anterior como del nuevo propietario, y a tenor de ello, actuar en consecuencia iniciando el procedimiento judicial correspondiente.

SEGUNDO.- Visto lo anterior, el procedimiento a seguir en orden a la recuperación de la posesión de la finca rústica de referencia por parte de la corporación municipal, a salvo claro está de agotar la vía del mutuo acuerdo entre las partes -circunstancia ésta que aparentemente, a priori, no ha sido posible hasta el momento, pero que no es descartable en tanto en cuanto no se inicien las otras vías-, pasa necesariamente por la acción judicial recuperatoria de la misma, tal cual ya hemos indicado con anterioridad.

Así, partiendo de la premisa de que, con arreglo a lo expuesto en el punto anterior, el consistorio lo primero que a nuestro juicio debiera realizar es aclarar la situación de arrendamiento que el poseedor de la finca rústica arguye, para lo cual lo conveniente vendría a ser requerir a éste para que justifique y/o acredite los términos contractuales específicos pactados, sobre todo, como ya se ha indicado, el referido al precio o renta estipulado y más que nada, la acreditación de que los

pie_firma_corto_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 3/3/2022

pagos (o entregas, en caso de especie) se han efectuado en tiempo y forma tanto al propietario anterior como al Ayuntamiento, como propietario actual.

En función del resultado de dicha actuación municipal, que obviamente habrá de realizarse con las formalidades administrativas precisas, y a salvo, como hemos dicho, del posible mutuo acuerdo entre las partes, las opciones municipales para recuperar la posesión de la finca y proceder al desalojo del actual poseedor cabe agruparlas en dos :

I.- Supuesto en el que se verifica la existencia cierta del arrendamiento rústico.

En ese caso el consistorio habría de proceder con arreglo a lo previsto en la Ley de Arrendamientos Rústicos (LAR), en los términos que ya se expusieron en el punto primero en cuanto a la duración del contrato y sus posibles prórrogas, ello a fin de determinar la finalización del hipotético pacto estipulado por las partes.

Al respecto de la terminación contractual, habrá de estarse a lo previsto en los artículos 24 a 27 de la vigente LAR (Ley 49/2003, de 26 de noviembre), disponiéndose en el artículo 24 que el arrendamiento termina en los supuestos que éste señala, en los siguientes términos :

"Artículo 24. Terminación del arrendamiento.

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.

pie_firma_corto_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 3/3/2022

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.".

Por otra parte, el artículo 25 de dicha norma viene a establecer que el contrato de arrendamiento rústica podrá resolverse en todo caso a instancia del arrendador por determinadas causas, en los siguientes términos :

"Artículo 25. Resolución del arrendamiento a instancia del arrendador.

El contrato podrá resolverse en todo caso a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

a) 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.

b) Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o resolución judicial o administrativa.

c) 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.

d) Subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23.

e) La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1.

f) Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta."

Bajo este supuesto, la cuestión relativa al derecho de tanteo y retracto que asiste al arrendatario, viene regulada en el artículo 22 LAR, el cual dispone lo siguiente :

"Artículo 22. Enajenación de la finca arrendada. Derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente.

1. 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

pie_firma_corto_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 3/3/2022

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.

2. En toda transmisión ínter 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.

3. 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.

4. Para inscribir en el Registro de la propiedad los títulos de adquisición ínter vivos de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior.

5. 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.

pie_firma_conv_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 3/3/2022

6. 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 éstos cuando no excedan de una hectárea tanto la finca objeto de retracto como la colindante que lo fundamente.

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.

9. En los casos de fincas de las que solo una parte de su extensión haya sido cedida en arriendo, los derechos regulados en los apartados anteriores se entenderán limitados a la superficie arrendada. A tal efecto, el documento por el que sea formalizada la transmisión de la finca deberá especificar, en su caso, la cantidad que del total importe del precio corresponde a la porción dada en arriendo."

A tenor de ello resulta obvio que, si estuviéramos ante este supuesto de arrendamiento, en efecto existe un derecho en favor del arrendatario para acceder a la propiedad de la finca con carácter preferente, a salvo de los que se reconocen a los colindante en los términos del punto 6 del artículo, pero hay que advertir en este caso que el derecho reconocido por la norma es según el punto 2, segundo párrafo, para la adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, de tal guisa que, una vez estipulado el precio de la subasta del inmueble mediante la tasación pericial que se hiciese por el perito municipal (o por los servicios de Diputación, o contratados al efecto, etc), el interesado puede acogerse a ese derecho para adquirir dicha finca por ese precio (que se supone lo sería al alza en la subasta pretendida), pero lo que no resulta posible, a nuestro entender, es que dicho interesado pretendiese utilizar tal derecho que le asiste para obtener un precio menor que el precio de salida del procedimiento de enajenación, como así parece deducirse del escrito presentado por éste.

De cualquier manera, de no llegarse a un acuerdo con el hipotético arrendatario y perseverar éste en su posesión del inmueble, habría que acudir a la vía judicial civil a fin de instar el correspondiente desahucio de éste con el fin de que la finca quedase libre de cargas antes de proceder a la subasta del bien, conforme se exige por la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA) en su artículo 16, y también por artículo 35 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA)

pie_firma_corto_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 3/3/2022

II.- Supuesto en el que no se verifica la existencia de arrendamiento alguno.

En este caso, nos encontraríamos ante una situación de posesión en precario tal cual la hemos descrito en el punto primero del informe, es decir, cuando el sujeto se halla en la tenencia gratuita de la cosa ajena y sin título.

Cabe añadir en el asunto que estamos analizando que el hecho de que el sujeto poseedor adjunte a su escrito una serie de facturas de adquisición de productos fitosanitarios, fungicidas, etc. de una Sdad. Cooperativa local y de una Sdad. Mercantil Limitada nada justifica ni acredita en orden a verificarse que se estuviera en una situación distinta de la de precario, pues no ya puede resultar obvio que el uso de productos agrícolas en la finca se pueda hacer sin depender del título que se posea sobre la misma, sino que además, si comprobamos el contenido de dichas facturas, en ninguna de ellas se indica que sea para su utilización en la finca en cuestión. Por lo que es una documentación que a nuestro entender carece de trascendencia jurídica alguna como elemento probatorio de un hipotético arrendamiento rústico.

El precario, como ya hemos tenido ocasión de aclarar, es una situación de hecho mediante la cual una persona ya sea física o jurídica, ostenta la posesión de un inmueble de propiedad ajena, es decir, lo utiliza como si dispusiera de algún título que le otorgara dicho derecho de uso y posesión, esta situación se realiza no sólo sin disponer de título alguno que legitime la posesión, sino que se realiza de modo gratuito, sin ofrecer contraprestación alguna. Dicha situación ha sido concedida por el propietario del inmueble y por tanto, tolera la situación, teniendo en sus manos la posibilidad de poner fin a dicha situación cuando lo estime conveniente.

Recuerda la STS 178/2011 de 18 de marzo, en su F.J.1º , que:

"Conforme la Jurisprudencia del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales, el precario, debe ser entendido como una situación de hecho, en virtud de la cual, una o varias personas físicas o jurídicas, utilizan un bien- inmueble- de ajena pertenencia gratuitamente, es decir, sin satisfacer al titular del bien, contraprestación alguna por el uso, y, sin que, quien o quienes lo utilizan, dispongan de título que justifique suficientemente su ocupación, no obstante la tendencia material de la cosa, que no debe suponer posesión tolerada. El precario procederá contra poseedores sin título o con título revocable: St. A.P. de Valencia de 13-1-1993, y, STS de 23-5-89 . Así mismo corresponde al demandado la carga de probar la existencia, eficacia y validez del título posesorio, procediendo en caso contrario, la acción de desahucio; y así, en las ocupaciones inmobiliarias se deberá aportar un indicio- al menos como mínimo- del cual pueda deducirse la onerosidad de la relación, pues sino, quien posee lo hace en precario ".

A la persona que permanece en el inmueble ocupado se le conoce como "*precarista*" y para poder recuperar la posesión será necesario interponer un proceso de desahucio por precario, que se tramitará por los cauces del juicio verbal, tal y como establece el apartado 1.2 del artículo 250 de la LEC: "*1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes : ... 2.º Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca (...)".*

pie_firma_conte_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 3/3/2022

A la vista de cuanto antecede, y si bien, a nuestro juicio, de los indicios que presenta este asunto parece deducirse a priori que, al menos aparentemente, nos encontramos ante una situación de uso tolerado de una finca rústica a un sujeto, sin recibir contraprestación alguna por ello, por lo que nos conduce necesariamente a una situación de precarista, lo cierto es que, a modo de conclusión, el Ayuntamiento debiera acometer no ya las actuaciones que condujeran a dilucidar la situación jurídica en que se encuentra el sujeto poseedor de la finca, y a tenor de ello actuar en consecuencia, sino aquellas que de alguna manera pudieran conducir a una resolución amistosa del asunto, agotando todas las posibilidades en este sentido, pues no debemos olvidar que, aunque al consistorio le asista el derecho a proceder en los términos que ya hemos indicado, según el caso, ello no dejaría de ser una importante demora en el tiempo que, en tanto en cuanto se resuelve judicialmente, impediría llevar a cabo la enajenación pretendida.

Es cuanto tengo que informar, señalando que la opinión jurídica que se recoge en el presente informe se somete a la de cualquiera otra mejor fundada en derecho.

Córdoba, a (*fecha y firma electrónica*).
El Consultor Técnico adscrito al Servicio de Asesoría Jurídica. Diputación de Córdoba.
José Antonio Del Solar Caballero.

pie_firma_corto_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 3/3/2022