

Mecanismos jurídicos de acceso a la tierra: situación actual en España y nuevas perspectivas*

Legal mechanisms for access to land: current situation in Spain and new perspectives

LAURA ZUMAQUERO GIL

Universidad de Málaga. Facultad de Derecho. Campus Teatinos, s/n, 29071-Málaga.
laurazg@uma.es

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1969-5722>

Recibido/Received: 5/11/2025. Aceptado/Accepted: 24/11/2025.

Cómo citar/How to cite: Zumaquero Gil, Laura, "Mecanismos jurídicos de acceso a la tierra: situación actual en España y nuevas perspectivas", *Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros* 265 (2025): 88-121. DOI: <https://doi.org/10.24197/8dxt2b48>

Este artículo está sujeto a una [licencia "Creative Commons Reconocimiento-No Comercial" \(CC-BY-NC\)](#). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](#).

Sumario: Introducción. 1. Mecanismos de acceso a la tierra y regímenes de tenencia. 1.1 Consideraciones generales. 1.2 Los regímenes de tenencia en cifras. 1.2.1 Marco normativo español: regulación actual y posibles mejoras en aras al acceso a la tierra y su transmisión. 1.2.1.1 Acceso a la tierra en el marco de los negocios inter vivos. A) Adquisición de derechos de propiedad. B) Adquisición de derechos de uso y explotación individual. C) Nuevos modelos de acceso a la tierra. 1.2.1.2 Acceso a la tierra mediante sucesión mortis causa. 2. Políticas de relevo generacional conectadas con el acceso a la tierra. 2.1 Situación actual en España. 2.2 Medidas para impulsar el relevo generacional desde la perspectiva del acceso a la tierra. 3. Conclusiones. 4. Bibliografía.

Resumen: El acceso a la tierra es uno de los mayores problemas a los que se enfrentan los agricultores que desean incorporarse a este sector. De ahí la importancia de analizar esta problemática con la finalidad de adoptar medidas adecuadas que faciliten su acceso. De entre todas estas medidas, la existencia de normas que regulen convenientemente los distintos mecanismos de acceso a la tierra y su tenencia se presenta como elemento clave para aportar soluciones a esta cuestión. En este trabajo se aborda el tema del acceso a la tierra desde un punto de vista normativo, pues en él se analiza la regulación de diferentes instrumentos jurídicos que en Derecho español permiten el acceso a la tierra, ya sea en régimen de propiedad o en régimen de uso y aprovechamiento individual. Se analizan los mecanismos clásicos de acceso a la tierra, pero también nuevos modelos que están funcionando satisfactoriamente en algunas Comunidades

* Este trabajo se ha realizado en el marco del Proyecto de Investigación "Negocios jurídicos conexos en una economía de mercado" (PID-2021-1244NB-100).

Autónomas. Por otra parte, se exponen y analizan las políticas de relevo generacional que España está llevando a cabo en esta materia, además de proponer algunas medidas que entendemos podrían facilitar el acceso a la tierra a los jóvenes agricultores.

Palabras clave: Acceso a la tierra; mecanismos jurídicos; regímenes de tenencia; nuevos modelos; relevo generacional.

Abstract: Access to land is one of the biggest problems faced by farmers who wish to enter this sector. Hence the importance of analysing this issue in order to adopt appropriate measures to facilitate access. Among all these measures, the existence of regulations that adequately govern the various mechanisms for accessing and holding land is a key element in providing solutions to this issue. In this paper addresses the issue of access to land from a regulatory point of view, analysing the regulation of the different legal instruments in Spanish law that allow access to land, whether under a regime of ownership or individual or shared use. It analyses the classic mechanisms for access to land, but also new models that are being implemented very successfully in some Autonomous Communities. Furthermore, it presents and analyses the generational renewal policies that Spain is implementing in this area, as well as proposing some measures that we believe could facilitate access to land for young farmers.

Keywords: Access to land; legal mechanisms; regime of ownership; new models; generational renewal.

INTRODUCCIÓN

Una de las barreras más importantes a la que se enfrentan los nuevos agricultores a efectos de su incorporación al sector es el acceso a la tierra. Garantizar este acceso por parte de las Administraciones Públicas resulta fundamental si se quiere cumplir cualquier objetivo de política agraria. Es evidente que el impulso de medidas adecuadas en esta materia requiere de una importante cooperación institucional, pero también de herramientas que contribuyan a posibilitar dicho acceso. Entre todas estas herramientas, la existencia de un marco normativo que regule satisfactoriamente los distintos mecanismos de acceso a la tierra y su tenencia, facilitando la movilidad, asegurando la continuidad de las explotaciones agrarias en caso de sucesión *mortis causa* o consolidando las explotaciones ya existentes, creando fórmulas normativas innovadoras que permitan el acceso a la tierra, ya sea de manera individualizada o compartida, buscando soluciones para las tierras abandonadas, infrautilizadas o de propietario desconocido o poniendo límites razonables a la especulación de la tierra, se presenta como elemento clave para aportar soluciones a esta cuestión.

Este problema se ve particularmente acrecentado en el caso de los jóvenes agricultores. La baja movilidad de la tierra y su elevado coste, entre otros factores, dificultan el acceso a la misma, obstaculizando así el relevo generacional en este sector, un objetivo prioritario de la PAC 2023-2027, así como de la futura PAC para el periodo 2028-2034, al que deben atender los Estados Miembros. Es necesario, por tanto, seguir profundizando en la identificación de barreras que impiden el acceso a la tierra, especialmente en el caso de los colectivos con mayores dificultades, con la finalidad, entre otras cuestiones, de actualizar la normativa y buscar nuevas fórmulas de acceso a la tierra más asequibles, sin que deba olvidarse que estas políticas tienen que ir acompañadas de la posibilidad de acceder a otros recursos, como puedan ser la financiación, la formación, la tecnología o el asesoramiento.

1. MECANISMOS DE ACCESO A LA TIERRA Y REGÍMENES DE TENENCIA

1.1. Consideraciones generales

El acceso a la tierra supone un problema importante para el sector agrario español. El mercado de la tierra se caracteriza en España por su falta de dinamismo no solo en lo que se refiere a las compraventas de fincas rústicas, sino también respecto a los arrendamientos u otras formas de acceso a la tierra. Son diversos los factores que propician esta falta de dinamismo. Desde el grupo Focal de Acceso a la Tierra promovido por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación se han identificado diferentes obstáculos a la movilidad de la tierra:¹

- La desconfianza de los propietarios ante un comprador/arrendatario desconocido y el valor afectivo de las tierras
- La onerosidad y complicación de la tramitación
- Las implicaciones fiscales que conlleva
- El excesivo desembolso necesario en el comienzo de la actividad

¹ https://www.mapa.gob.es/dam/mapa/contenido/desarrollo-rural/jovenes-rurales/grupo-focal-de-acceso-a-la-tierra/grupo_focal_digital_.pdf (última fecha de consulta: 18 de noviembre de 2025).

- La falta de conocimiento y asesoramiento sobre modelos de explotación, negocio u orientaciones productivas
- El efecto distorsionador de un sistema de ayudas PAC vinculado a la tierra y patrimonializado
- La inestabilidad de los precios, mayormente del arrendamiento
- El desconocimiento de cuáles son las tierras disponibles
- La insuficiente relación entre el que deja la actividad y el que busca instalarse

Son diversas las actuaciones que se pueden llevar a cabo para superar estos obstáculos:

- Mejoras en las medidas fiscales que favorezcan la transmisión *inter vivos* y *mortis causa*, como pueda ser el caso de la exención del impuesto de sucesiones y donaciones o de la plusvalía, si se dan una serie de condicionantes, por ejemplo, que se apliquen solo a los herederos que continúen con la explotación y a las personas que quieran iniciarse en esta actividad.
- La búsqueda de alternativas a la compra y al arrendamiento, por ejemplo, a través de la cesión durante varios años para la gestión conjunta, recibiendo el propietario parte de los beneficios por la venta de los cultivos.
- La simplificación de los trámites de transmisión cuando el valor de la tierra sea muy bajo, para rebajar costes.
- El avance en soluciones digitales que permitan compartir información necesaria para el acceso a la tierra a través de una plataforma: propietario, lindes, dimensiones, uso, disponibilidad para compra o arriendo y precios, etc.
- La recuperación de las ayudas europeas para la jubilación anticipada con cargo a los fondos de desarrollo rural.
- Limitar la presencia de no profesionales en el mercado de la tierra no solo en propiedad, sino también en arrendamiento. Su visión especulativa genera una escasez artificial de tierras y una subida de los precios. Tal y como se indica en la Comunicación interpretativa de la Comisión Europea de 2017, sobre la adquisición de tierras agrícolas y el Derecho de la Unión Europea, los Tratados permiten la restricción de inversiones

extranjeras siempre que sean proporcionadas y de interés público².

- Mejorar la normativa ya existente sobre los distintos mecanismos jurídicos que permiten el acceso a la tierra y su tenencia.

De entre las medidas enumeradas, este estudio se centra en analizar algunos aspectos normativos relacionados con distintos instrumentos jurídicos que permiten el acceso a la tierra, ya sea en régimen de propiedad o de uso y explotación, con el fin de realizar algunas propuestas de reforma que contribuyan a facilitar el acceso a este medio de producción, con especial atención a los jóvenes agricultores.

1.2. Los regímenes de tenencia en cifras

Desde la perspectiva de los regímenes de tenencia de la tierra y según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), se puede afirmar que la agricultura española es una agricultura de propietarios. Si consultamos el Censo Agrario de 2020 (actualizado a 4/5/2022), relativo a la distribución general de la superficie agrícola utilizada y los regímenes de tenencia, a nivel nacional, el porcentaje de hectáreas en propiedad respecto a una superficie que roza los 24 millones (23.913.682 has.) es superior al 50% (51,75%). Le siguen de cerca los contratos de arrendamiento rústico, con un 37,42%.

Si se comparan estas cifras con las de años anteriores, el porcentaje de contratos de arrendamiento rústico es ligeramente superior, descendiendo por tanto las hectáreas en propiedad.³

Por otra parte, la aparcería y otros regímenes jurídicos pierden importancia, colocándose en el 2,7 %, mientras que los regímenes comunales se sitúan en el 8 %, cifra bastante superior a la de años anteriores⁴.

² [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/ALL/?uri=CELEX:52017XC1018\(01\);](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/ALL/?uri=CELEX:52017XC1018(01);) (fecha última consulta: 19 de noviembre de 2025).

³ Lo cierto es que la superficie en arrendamiento en España es menor que en otros Estados Miembros. Según la Red Contable Agraria Nacional (RECAN), por ejemplo, en Francia ésta es del 82%, en Alemania del 65% y en Italia del 53%.

⁴ La referencia que se realiza por el INE a la SAU en régimen comunal, según el documento sobre metodología empleada para la consecución de los datos, está

Como datos más recientes, la Encuesta sobre la Estructura de las Explotaciones Agrarias de 2023, realizada por el Instituto Nacional de Estadística muestra una disminución del número de explotaciones agrarias, si bien continúa siendo bastante superior el número de tierras en propiedad si lo comparamos con las tierras en régimen de uso individual o compartido. Por otra parte, a mayor dimensión, mayor número de propietarios, aunque se van acortando distancias con el arrendamiento⁵.

1.2.1. Marco normativo español: regulación actual y posibles mejoras en aras al acceso a la tierra y su transmisión

1.2.1.1. Acceso a la tierra en el ámbito de los negocios inter vivos

A. Adquisición de derechos de propiedad

El acceso a los derechos de propiedad sobre un fundo rústico puede tener lugar a través de la compraventa, pero también a partir de otros contratos traslativos del dominio como puedan ser la donación, la permuta, la cesión, la adjudicación en pago o el contrato de alimentos, entre otros. Sin embargo, el modo más común de transmisión de la propiedad de fincas rústicas sigue siendo la compraventa. Según datos del INE, en el año 2025 la mayor parte de las transmisiones *inter vivos* realizadas sobre fincas rústicas tuvieron lugar a partir de un contrato de compraventa.⁶ Concretamente, el 36,9% lo fueron en régimen de compraventa, el 3,7% mediante donación y el 0,6% a través de permuta.

relacionada con las tierras comunales, constituidas por praderas permanentes y pastizales, superficies hortícolas u otro tipo de SAU que haya sido cedida en suerte a la explotación para su uso exclusivo, es decir, han sido cedidas y utilizadas únicamente por esta explotación durante la campaña agrícola. Estas tierras no le pertenecen (ni en propiedad ni en arrendamiento) al titular de la explotación y se les aplica derechos comunes.

⁵ Sobre el uso de la tierra en concreto en el ámbito de la silvicultura, resulta de especial interés el estudio realizado por MUÑIZ ESPADA en el trabajo titulado “La diligencia debida en el Reglamento europeo de deforestación: una aplicación jurídica difícilmente controlable”, incluido en *Propuestas jurídicas para una adecuada rentabilidad y gestión de las zonas forestales*, de la editorial Tirant lo Blanch.

⁶ El 87,4% de las compraventas registradas en abril de 2025 correspondieron a fincas urbanas y el 12,6% a rústicas. El número de compraventas de fincas rústicas disminuyó un 4,2% en abril en tasa anual (<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/ETDP0425.htm>), (última fecha de consulta: 18 de noviembre de 2025).

El régimen aplicable a los contratos de compraventa lo encontramos en el Código Civil, en los arts. 1445 y ss. Junto al título de compraventa, cualquiera de las formas de *traditio* establecidas en los arts. 1462 y 1463 CC permitirá la transmisión de la propiedad del vendedor al comprador. De la regulación de la compraventa en el Código Civil destacan las reglas relativas al saneamiento, aplicables también a las compraventas de finca rústica. Los arts. 1474 y ss. CC obligan al vendedor a responder en caso de que el objeto de la venta tenga vicios ocultos o cuando, por sentencia judicial firme y por causa de un derecho anterior, se prive al comprador de todo o parte de la cosa comprada. También, según el art. 1483 CC, cuando la finca vendida estuviera gravada con alguna servidumbre no aparente, de tal naturaleza que deba presumirse que el comprador no la habría comprado de conocer dicha carga.

Las compraventas de fincas rústicas se encuentran en cierto modo limitadas por la especialidad del objeto contratado y la función social que desempeña. Existen limitaciones a nivel nacional, algunas de ellas contenidas en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973 que, entre otras cuestiones, obliga a la explotación de la tierra de la forma más idónea (art. 2) y establece una serie de reglas sobre la concentración parcelaria (arts. 171 y ss.). También, en la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 1995 (en adelante, LMEA) que se refiere a la unidad mínima de cultivo (art. 23) con algunas excepciones (art. 25), siendo su consecuencia jurídica la indivisibilidad (art. 24.2). Por otra parte, existen limitaciones propias de la regulación de otras figuras jurídicas que están conectadas con el uso de la tierra. Es el caso del art. 22.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003 (en adelante, LAR), que otorga eficacia absoluta a los contratos de arrendamiento rústico a pesar de la venta de la finca, resultando oponible con independencia de su constancia registral, lo que va a suponer que el nuevo propietario va a verse limitado en su derecho de uso mientras dure el arrendamiento.⁷ Junto a ello, los derechos de tanteo y retracto que esta Ley reconoce el arrendatario en su art. 22.2, también van a suponer un freno a la libertad de disposición del propietario mediante negocios *inter vivos*, lo que requiere de un

⁷ Si se trata de un tercero amparado por el 34 de la Ley Hipotecaria, éste deberá respetar solamente la duración mínima del contrato o la prórroga tácita vigente. En cualquier otro caso, se deberá respetar la duración íntegra pactada en el contrato.

replanteamiento a efectos de una futura reforma. Sobre ello me referiré en el siguiente apartado.

Otra limitación que contempla el Código Civil a las facultades dispositivas del titular de una finca rústica es la existencia de un derecho de retracto en favor de propietarios de terrenos colindantes. Tendrán derecho de retracto, en aplicación del art. 1523 CC, los propietarios de las tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea. Este derecho podrá ejercitarse, según el art. 1524 CC, dentro de los nueve días contados desde la inscripción en el Registro y, en su defecto, desde que el retrayente hubiera conocido de la venta. El ejercicio de este derecho requiere que exista una explotación agraria en la finca. Además, el retrayente deberá ser propietario de la finca colindante y tener la condición de agricultor. Respecto al precio, deberá abonar el que hubiera pagado el comprador realmente, por lo que en caso de discrepancia entre el establecido en la escritura y el real deberá pagarse este último, siempre que sea posible acreditarlo. Por su parte, el art. 27 LMEA establece una prohibición de venta durante seis años por el retrayente, una vez ha adquirido la finca por esta vía.

El retracto de colindantes sigue siendo un tema de vital importancia en la actualidad si lo analizamos desde la perspectiva del acceso a la tierra. El fundamento de esta limitación se sitúa en la idea de reducir el minifundismo y lograr una mayor rentabilidad de la producción agraria⁸. El ejercicio de este derecho favorece la concentración de fincas en manos del mismo propietario o propietarios, que pueden agruparse o mantenerse independientes, lo que va a contribuir a la existencia de explotaciones más eficientes. Aunque es cierto que ello puede suponer un freno para el acceso a la propiedad de nuevos agentes, la protección del interés público que subyace a este mecanismo de acceso a la tierra y la mejora del rendimiento agrario de las fincas justifican su mantenimiento⁹.

⁸ (Bello, 2009, p. 34), (Cosíalls, 2021, p. 336).

⁹ Otro aspecto positivo es que dificulta bastante el fraude fiscal. Si se pagase por un tercero parte del precio fuera de la notaría y el colindante ejercita el retracto por el precio que consta en la escritura, el tercero que compra quedaría en una situación muy comprometida si el vendedor rechaza la devolución del importe no declarado, porque una demanda (aun mediando contrato privado) supone el reconocimiento de la actuación defraudatoria y eventual delito fiscal.

El acceso a la propiedad de la tierra puede tener lugar a partir de la celebración de otros contratos traslativos del dominio. De entre todos ellos, la donación, cuya regulación se encuentra en los arts. 618 a 656 CC, ha sido bastante utilizada en los últimos años para transmitir la propiedad de las fincas de manera gratuita entre descendientes y ascendientes, y en algunos casos también entre colaterales, para así evitar el pago de impuestos de transmisión por otras vías, teniendo en cuenta que en algunas Comunidades Autónomas, como es el caso de Madrid o Andalucía, existe una bonificación sobre la cuota tributaria de hasta el 99% cuando la donación se hace entre familiares directos, algo que si bien puede resolver el problema de la movilidad de la tierra entre familiares, no soluciona el problema de acceso a la tierra en el ámbito extrafamiliar. Por otra parte, las permutas, las adjudicaciones en pago, las aportaciones a sociedades o las subastas se presentan también como mecanismos de acceso a la tierra en propiedad, si bien el porcentaje es más residual.

Otra modalidad de negocio jurídico traslativo del dominio que se presenta como una alternativa de transmisión es el contrato de alimentos, llamado también contrato de vitalicio (arts. 1791 a 1797 CC). En virtud de este contrato, una de las partes se obliga a proporcionar vivienda, manutención y asistencia de todo tipo a otra persona, a cambio de la transmisión de un capital en cualquier clase de bienes o derechos. Este contrato es muy útil para las personas que se encuentran en una situación de dependencia que no pueden prestarse por sí mismas los cuidados y asistencia necesarios.

En el caso de las fincas rústicas, la doctrina baraja distintos tipos de cesión en atención a cuál sea la voluntad de las partes. Se puede transmitir la propiedad o la nuda propiedad con reserva del usufructo, ceder el usufructo o el simple uso y disfrute de la finca sin que forme parte de una explotación agraria, ceder la explotación agraria en su totalidad o incluso ceder el derecho de arrendamiento rústico.¹⁰ En este último caso se producirá una transmisión en bloque de los derechos, facultades, obligaciones, deberes y cargas del arrendatario al cesionario, que pasará a ocupar el puesto del anterior frente al arrendador.

¹⁰ (Muñoz, 2022, p. 101).

De entre todas las cuestiones que giran en torno a este contrato, se plantea con especial interés aquella de determinar si, para el caso de que la finca se encuentre arrendada, es posible que el arrendatario ejercite los derechos de adquisición preferente cuando se encuentra ante esta transmisión. Existe discusión al respecto, puesto que, si bien en virtud de la redacción del art. 22.2 LAR el arrendatario podría ejercitar estos derechos, al señalar que “*en toda transmisión inter vivos de fincas rústicas arrendadas, incluida la donación, la aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquier otra distinta de la compraventa [...] el arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el art. 9.2, tendrá derecho de tanteo y retracto*”, no obstante, parece difícil entender que un juez atienda simplemente, a efectos de valorar su posible ejercicio, a aspectos puramente patrimoniales, sin tener en cuenta las condiciones personales entre alimentante y alimentista. Ello nos hace concluir que no tiene cabida en el tenor literal de la norma el caso de los contratos de vitalicio.

B. Adquisición de derechos de uso y explotación individual

El propietario de una finca, en virtud de su facultad de uso y disfrute, puede aprovecharla directamente por él mismo, o bien indirectamente, a través de la constitución de derechos reales limitados, como el usufructo, la servidumbre, el censo o la anticresis; o mediante derechos personales, como el arrendamiento rústico o la aparcería.

Entre las modalidades de aprovechamiento más utilizadas en España se encuentran los arrendamientos rústicos. El arrendamiento se considera cada vez más una forma de tenencia alternativa a la compraventa. De ahí la importancia de reflexionar sobre su régimen jurídico actual, por las repercusiones que pueda tener en el acceso a la tierra. El mayor o menor rigor que presida esta regulación, así como la seguridad y garantía que esta normativa ofrezca a las partes contratantes constituyen elementos clave para explicar la importancia de esta vía como mecanismo de acceso a la tierra y, por tanto, de movilización,¹¹ junto a otros factores como pueda ser el precio de la hectárea a efectos de compra. Por lo que respecta a la aparcería, si bien es verdad que se encuentra a mucha distancia de los arrendamientos como mecanismo de acceso a la tierra, hoy por hoy sigue

¹¹ (Sumpsi, 1988, p. 102).

siendo una alternativa razonable para aquellas personas que deseen acceder al sector agrario y no dispongan de este medio de producción.

El arrendamiento es un instrumento jurídico que permite el uso de los bienes cuando no se pueden adquirir en propiedad. Se trata de contratos mediante los cuales se cede temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de una renta.¹²

El Código Civil regula los arrendamientos rústicos en los arts. 1575 a 1579. En ellos se refiere a la duración del contrato, a la posible rebaja de la renta, a la facilitación recíproca de labores entre la persona que entra y la persona que cesa, así como a las reglas por las que se rigen los contratos de aparcería. Actualmente, esta regulación es supletoria de la contenida en la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, la cual nace con vocación de flexibilizar el mercado de los arrendamientos rústicos, tal y como indica su Exposición de Motivos, que se refiere a la necesidad de seguir el sendero ya marcado por la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, reduciendo los plazos de duración mínima del contrato de arrendamiento,¹³ suprimiendo sus prórrogas legales o acabando con los derechos de tanteo y retracto en favor del arrendatario. Poco tiempo después, esta Ley es objeto de reforma mediante Ley 26/2005, que nace aparentemente con los mismos objetivos, si bien a través de mecanismos completamente distintos.¹⁴ Según la Exposición de Motivos, “*el objetivo principal que pretende esta reforma es el de servir de instrumento de movilización de tierras y recursos agrarios para posibilitar el aumento de las explotaciones agrarias viables [...]*”. Junto a este objetivo principal, el legislador se refiere también a la necesidad de adoptar medidas que permitan la viabilidad y competitividad de las explotaciones agrarias, así como que favorezcan el necesario relevo generacional. Con esta finalidad, la reforma incorpora algunos cambios relevantes. Se introduce la figura del agricultor profesional, lo que parece dar a entender que existen limitaciones a la capacidad para contratar como

¹² (Cobacho, 2017, p. 278).

¹³ No hay que olvidar que con la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 el contrato de arrendamiento rústico podía llegar a alcanzar los 21 años entre duración mínima y prórrogas forzosas.

¹⁴ Esta reforma ha sido criticada por algunos autores por considerar que las modificaciones introducidas entorpecen la aplicación de la Ley y realmente no aportan cambios sustanciales respecto a la regulación anterior. En este sentido (De los Mozos, 2006, pp. 23, 24 y 31), (Pasquau, 2006, p. 29), (Navarro, 2007, pp. 206-214).

arrendatario; se incluyen extensiones máximas de superficie a arrendar, se aumenta la duración mínima del contrato de arrendamiento y se reincorporan los derechos de adquisición preferente. Pero ¿se han conseguido con estos cambios los objetivos que la Ley perseguía? ¿Deben seguir persiguiéndose los mismos objetivos y de la misma forma?

Lo cierto es que, de la regulación actual de los contratos de arrendamiento rústico, existen varios aspectos que están fuertemente conectados con los problemas de acceso a la tierra y la consolidación de las explotaciones sobre los que parece necesario reflexionar. Es el caso de la capacidad para ser arrendatario, las limitaciones legales a la superficie a arrendar, la duración de estos contratos, los derechos de adquisición preferente y la finalización del contrato en caso de fallecimiento del arrendatario. Junto a estas cuestiones, conviene reflexionar también sobre otros temas que no aparecen regulados en esta norma, pero que habría que replantearse. Se trata del diseño de políticas que potencien el acceso a la tierra en régimen de arrendamiento, la adopción de mecanismos de incentivo de las inversiones, el diseño de políticas de fomento de los arrendamientos rústicos con opción a compra y el establecimiento de medidas de acompañamiento jurídico, como los modelos de contrato, avaluos o sistemas de resolución de conflictos.

Por lo que respecta a la capacidad para ser arrendatario, el art. 9 LAR incluye una definición de agricultor profesional, que parece dar a entender en un principio la exigencia de determinada capacidad para poder ser arrendatario. Señala el precepto que “*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), y cuya dedicación directa y personal a estas actividades suponga al menos el 25% de su tiempo de trabajo*”. Si realizamos una lectura atenta del articulado de la Ley, podemos concluir que el legislador no exige ser agricultor profesional para poder ser arrendatario, puesto que cuando el art. 9.1, en su párrafo segundo, introduce la expresión “*a los efectos de esta ley...*”, se está refiriendo realmente a efectos de ejercitar los derechos de adquisición preferente, en consonancia con lo dispuesto en el art. 22 LAR,¹⁵ y al concreto supuesto de sucesión *mortis causa* del arrendatario del art. 24 e), si bien no específicamente para arrendar y subarrendar.¹⁶ Entendemos que

¹⁵ (Amat, 2007, p. 166).

¹⁶ (García, 2006, p. 179).

esta exigencia debe quedar reducida al ejercicio de los derechos de adquisición preferente, de conservarse éstos en una futura reforma y, en ningún caso, extenderse a la propia contratación en arrendamiento.

Como medida ciertamente discutible, el art. 9.6 LAR contempla extensiones máximas de superficie a arrendar, que van a variar dependiendo de que el arrendatario sea persona física o jurídica. Señala el precepto que no podrán ser arrendatarios de fincas rústicas *“las personas físicas que por sí o por persona física o jurídica interpuesta, sean ya titulares de una explotación agraria o de varias, sin que puedan exceder en total de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío. En caso de aprovechamiento de finca para ganado en régimen extensivo el límite máximo será de 1000 hectáreas”*. Seguidamente, establece que *“Si se trata de una cooperativa agraria o de una cooperativa para la explotación comunitaria de la tierra el límite anterior se multiplicará por el número de miembros que la compongan”*. La causa de esta limitación parece residir en la idea de que la acumulación de la tierra en las mismas manos podría ir en contra de su movilidad, impidiendo que muchas explotaciones agrarias que no cuentan con la dimensión económica adecuada puedan alcanzarla.

Este precepto ha sido criticado por considerarse un freno a la libertad de empresa¹⁷ y un obstáculo a la empresa agraria viable y competitiva,¹⁸ si bien para algunos autores esta limitación podría verse desde otra perspectiva: la de evitar con ello la concentración de tierras en manos de grandes sociedades que solo buscan rentabilidad inmediata.¹⁹ Ciertamente, en la práctica es difícil excluir del mercado a las grandes sociedades, pues éstas tratarían de eludir de alguna forma el régimen especial para buscar la aplicación del derecho común. Por otra parte, esta medida no beneficia al arrendatario eficiente, que no podría seguir creciendo por el riesgo de verse expulsado del modelo arrendaticio especial.²⁰ Quizás resulte más conveniente eliminar esta limitación, teniendo claro que no es una medida efectiva para desplazar a las grandes sociedades del mercado del arrendamiento.

Sobre la duración del contrato de arrendamiento rústico, la Ley de 2005, por la que se reforma la LAR de 2003, introduce un aumento del

¹⁷ (Gil-Robles, 1981, pp. 81 y 82), (Luna, 2000, p. 209), (Amat, 2007, pp. 190 y 191).

¹⁸ (Muñiz y De Castro, 2008a, p. 220).

¹⁹ (Navarro, 2005, p. 458).

²⁰ (De Castro y Muñiz, 2008b, p. 82).

plazo de duración mínima de los contratos de arrendamiento, pasando de tres a cinco años, en consonancia con lo que establecía la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 1995. El art. 12.1 LAR señala expresamente, con carácter imperativo, que “*Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años*”. Señala a continuación el citado artículo que “*Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor*”. De este modo, si se pacta una duración menor, la cláusula se considerará nula y el contrato se entenderá celebrado por cinco años. Se trata de un plazo mínimo obligatorio para el arrendador, pues el arrendatario siempre tiene la facultad de desistir unilateralmente del contrato al término del año agrícola si lo notificó debidamente al arrendador. Por otra parte, las partes siempre tendrán la facultad de establecer un plazo superior a la hora de celebrar el contrato o en un momento posterior, pues prima la autonomía de la voluntad siempre que se respete ese plazo mínimo.

Se ha demostrado que la duración del arrendamiento tiene un impacto significativo en la productividad y sostenibilidad de la tierra.²¹ Por eso algunos expertos consideran que el plazo actual de cinco años es insuficiente.²² Los contratos a medio y largo plazo, aunque es cierto que pueden suponer un freno a la movilidad de la tierra resultan en cambio fundamentales para asegurar la viabilidad de las explotaciones agrarias y consolidarlas. Esta medida permite la estabilidad y seguridad al arrendatario, quien, ante un plazo de duración más largo del contrato, va a estar dispuesto a realizar inversiones y mejoras sobre la finca, que van en beneficio del mantenimiento de estas superficies, al disponer de tiempo suficiente para amortizarlas. Por otra parte, un plazo corto de duración del contrato favorece la explotación abusiva de la tierra al tener que recuperar el arrendatario en un breve período de tiempo las inversiones realizadas,²³ o simplemente desincentiva las inversiones a realizar por parte del arrendatario.

²¹ (Guerrero *et al.*, 2002, p. 225).

²² Desde el Grupo Focal de Acceso a la Tierra se propone su aumento, de manera que se fomente la aplicación de mejoras agronómicas o de instalaciones por parte del arrendatario en beneficio del mantenimiento de estas superficies (https://www.mapa.gob.es/dam/mapa/contenido/desarrollo-rural/jovenes-rurales/grupo-focal-de-acceso-a-la-tierra/grupo_focal_digital.pdf; última fecha de consulta: 18 de noviembre de 2025).

²³ (Berrocal, 2007, p. 263).

Por todo ello, parece necesario replantearse la idea de fijar un plazo que, por una parte, no sea tan largo que conlleve un bloqueo del mercado de arrendamientos o fomente situaciones de fraude de ley,²⁴ pero que tampoco sea tan corto que impida al arrendatario realizar mejoras o inversiones sobre la tierra, sin que además pueda planificar a largo plazo la deriva de su negocio. De hecho, durante la tramitación parlamentaria de la Ley de 2005 se propuso por algunos grupos parlamentarios establecer una duración mínima del contrato de siete años como plazo más adecuado, opción ésta que compartimos, teniendo en cuenta no solo la realización de mejoras estructurales en la finca por parte del arrendatario, sino también la existencia de cultivos que requieren de una mayor duración.²⁵ Este plazo permitiría también al arrendatario acometer un proyecto empresarial y personal, además de un compromiso con la finca. Sin una tenencia segura de la tierra los agricultores no pueden llevar a cabo inversiones en la modernización de las estructuras de sus explotaciones ni desarrollar modelos de negocio viables a través de nuevas alternativas.²⁶

Una ampliación del plazo de duración mínima del contrato de arrendamiento rústico no parece una opción descabellada si tenemos en cuenta la regulación de otros países de nuestro entorno, donde el mercado del arrendamiento es más fuerte que el de compraventa. Por ejemplo, en el caso de Francia, el art. L 411-5 *Code Rural et de la Pêche maritime* establece una duración mínima de nueve años para los contratos de arrendamiento rústico, renovables durante nueve años más si el arrendatario así lo desea, salvo que el arrendador decida recuperarlas para explotarlas por sí mismo o su cónyuge o descendiente.

Junto a este plazo de duración mínima, el legislador español establece también un sistema de prórrogas, si bien voluntario para ambas partes. El arrendador que quiere recuperar la finca a la finalización del contrato deberá notificar su voluntad al arrendatario con un año de antelación, pues de lo contrario si además el arrendatario no pone la posesión de la finca en manos del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá

²⁴ (Luna, 2000, p. 207).

²⁵ Desde Esquerra Republicana de Cataluña y el Grupo Mixto se propuso esta duración a través de las enmiendas al Proyecto de Ley de reforma de los Arrendamientos Rústicos de 2005.

²⁶ En opinión de “Sancho (1997, pp. 33 y 34) con este nuevo plazo y con la supresión de las prórrogas forzosas se quita estabilidad a las explotaciones agrarias, lo que va contra el carácter tuitivo del arrendatario. Además, a su juicio esto fomenta la especulación y posibles abusos, derivados de la exigencia de nuevos contratos con nuevas condiciones”.

prorrogado por cinco años más. Esta notificación deberá ser fehaciente, garantizando su conocimiento por parte del arrendatario, algo que deberá probarse por el arrendador. Tales prórrogas continuarán mientras el arrendador no denuncie el contrato. El contrato de arrendamiento rústico no queda, por tanto, extinguido automáticamente. La existencia de esta carga al arrendador permite al arrendatario tomar decisiones en caso de que la voluntad de aquél sea la de extinguir el contrato pasados los cinco años. De ser el arrendatario quien quiere evitar la prórroga, ante la falta de denuncia por parte del arrendador, lo más recomendable es que proceda a realizar un acto expreso de entrega posesoria de la finca.²⁷

No queda claro en la Ley si el arrendatario puede renunciar anticipadamente al régimen de las prórrogas. La falta de previsión en la Ley actual, cuando en la legislación anterior aparecían como irrenunciables hasta el momento de su ejercicio, hacen pensar en la admisibilidad de este pacto, en aplicación del art. 6.2 CC, máxime teniendo en cuenta la intención liberalizadora del legislador.²⁸ El Tribunal Supremo trata de dar respuesta a esta cuestión, en la Sentencia de 8 de mayo de 2024, admitiendo la validez del pacto de renunciada anticipada a la prórroga tácita del contrato por parte del arrendatario, al considerarlo perfectamente válido con fundamento en el art. 1255 CC.²⁹

Sí es importante para el propietario que éste pueda recuperar el uso de la tierra de manera sencilla y con cierta rapidez. De ahí que resulte discutible volver a instaurar un sistema de prórrogas forzosas. No obstante, no debe descartarse este debate.

Con independencia de ello, se puede adoptar también medidas que permitan fomentar la duración de los contratos a medio o largo plazo, fruto de la autonomía de la voluntad de las partes.

Junto a la capacidad para ser arrendatario, los límites a la superficie a arrendar y la duración mínima del contrato, la Ley de 2005 recupera los derechos de tanteo y retracto como una forma de consolidación de las explotaciones agrarias a través de la compraventa. El art. 22 LAR establece estos derechos a favor del arrendatario que sea agricultor profesional, incluso para el caso de transmisiones a título gratuito. Su finalidad no es otra que facilitar el acceso a la tierra en propiedad al agricultor, evitando además el uso especulativo. Mientras el tanteo permite al arrendatario

²⁷ (Berrocal, 2007, p. 284).

²⁸ (Vieira, 2006, p. 146).

²⁹ JUR 2024/137813

adquirir la finca antes de que sea enajenada a un tercero, el retracto se traduce en la resolución de la venta realizada, en favor de un tercero, para su adquisición por parte del arrendatario por el mismo valor que aquel pagó por la finca. El arrendatario dispone de sesenta días desde la notificación, para ejercitar el tanteo, o desde que tiene conocimiento de la venta para el ejercicio del retracto. La finalidad de esta reincorporación, según la propia Exposición de Motivos de la Ley, es *“posibilitar que, en igualdad de condiciones, determinados arrendatarios puedan incrementar su actividad económica, y para ello introduce los mecanismos de tanteo y retracto que le permiten acceder a arrendamientos de nuevas tierras”*. La Ley justifica además la incorporación de estos derechos en la ampliación del plazo de duración mínima del contrato de arrendamiento rústico, que como hemos indicado con anterioridad, pasa de tres a cinco años, una diferencia insignificante, a nuestro modo de ver, que no justifica su recuperación.³⁰

Habría que plantearse si el acceso a la propiedad del arrendatario por esta vía cumple una exigencia de carácter social ineludible, pues no se trata de derechos que sean consustanciales al arrendamiento. Hay que tener en cuenta que, si bien por una parte potencian la consolidación de las explotaciones, por otro lado, pueden suponer un obstáculo a la movilidad de la tierra, pudiendo además retraer al propietario de arrendar la finca o la explotación, al perder libertad de disposición.³¹ Tampoco permite reequilibrar posiciones ni fomentar la autonomía privada, tal y como persigue la Ley, si bien parece justo que quien genera riqueza goce de preferencia en su adquisición en caso de que la finca sea vendida. La clave esté quizás en exigir ciertos compromisos al arrendatario que quiera ejercitar estos derechos para asegurarse que es la persona más adecuada para continuar en la explotación.³² En este sentido, vuelve a aparecer aquí un ejemplo de difícil equilibrio entre los intereses del propietario y los intereses del arrendatario.³³

Respecto a las distintas formas de terminación del contrato de arrendamiento, destaca la enumerada en el art. 22 e) por tratarse de una medida que contribuye al relevo generacional. Señala el precepto que, en el supuesto de fallecimiento del arrendatario, sus sucesores podrán

³⁰ Realiza un estudio detallado de su régimen jurídico (Millán, 2006, pp. 368-394).

³¹ (Amat, 2007, p. 181).

³² (De Castro y Muñiz, 2008b, p. 88).

³³ (Gazquez, 2007, p. 303).

continuar con el contrato, teniendo preferencia, a falta de designación testamentaria, el que tenga la condición de joven agricultor. De ser varios, tendrá preferencia el más antiguo. El legislador hace referencia a los “sucesores legítimos”, lo que ha planteado la duda de si se estaba haciendo referencia a los legitimarios o a los sucesores abintestato. En principio, habría que entender que el legislador hace referencia estos últimos, si tenemos en cuenta que el Código Civil, en materia sucesoria, se refiere a la sucesión intestada o abintestato como “sucesión legítima” en el art. 912. Esta regla contribuye claramente a la renovación generacional del sector, al permitir que el contrato de arrendamiento no quede extinguido por la muerte de su titular y pueda sucederle en la explotación el descendiente que sea agricultor.

Menos frecuente en cuanto a su celebración, pero no por ello menos importante, es el contrato de aparcería. La aparcería se presenta en España como un instrumento tradicional para la explotación de la tierra, si bien en los últimos años ha perdido cierto protagonismo. En virtud de este contrato, el titular de la finca o explotación cede temporalmente su uso y disfrute o el de algunos de sus aprovechamientos, así como el de los elementos de explotación (ganado, maquinaria o capital circulante), a cambio de que el cesionario aparcerero le entregue parte de la producción, la cual se calculará según sus aportaciones.

Las características que definen este contrato y lo distinguen del arrendamiento rústico son las siguientes:³⁴

- Cesión temporal del uso y disfrute de una finca o explotación o de alguno de sus aprovechamientos, así como los elementos de explotación, a cambio de una participación en frutos
 - La cesión de la finca o explotación tiene que ser para un aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal
 - Carácter aleatorio del contrato, ya que la cantidad que finalmente se entregue al titular de la finca dependerá de la producción que se obtenga.

Por lo que se refiere al régimen jurídico aplicable, este contrato se regirá, en primer lugar, por la voluntad de las partes; en segundo lugar, por la normativa de las Comunidades Autónomas en las que exista regulación o por la costumbre;³⁵ en tercer lugar, por las normas sobre aparcería

³⁴ (Clemente, 2006, p. 945).

³⁵ Regulan las aparcerías, Galicia, mediante Ley 2/2006, de 14 de junio de Derecho Civil de Galicia (arts. 127-146); Cataluña, mediante Ley 3/2017, de 15 de febrero del Libro

contenidas en la Ley de Arrendamientos Rústicos (arts. 28 a 32); en cuarto lugar, por las normas de los capítulos II, III, VI y VIII en materia de arrendamientos rústicos.

De la regulación de la aparcería destaca el derecho preferente de que dispone el aparcerero, una vez finalizado su contrato, no para adquirir la propiedad de la finca, sino para continuar explotando la finca en régimen de arrendamiento rústico y en las mismas condiciones que se hubiera ofrecido a un tercero, de ser esta la intención del titular de la finca. Esta previsión ha sido criticada por la doctrina científica al limitar la libertad del propietario, si bien es verdad que el precepto goza de escasa trascendencia práctica porque el titular de la finca puede ceder el uso de esta de un modo diferente al arrendamiento, para así evitar contratar con el antiguo aparcerero³⁶. La existencia de derechos de adquisición preferente en favor del aparcerero tiene las ventajas y los inconvenientes ya apuntados al analizar el contrato de arrendamiento. Si bien es verdad que es una buena estrategia a efectos de consolidar las explotaciones, sin embargo, supone un freno a la movilidad de la tierra y a su acceso por otros agricultores. Por otra parte, se ha criticado esta previsión porque no parece que vaya a fomentar los contratos de arrendamiento rústico, como se pretende, puesto que, si la voluntad no es esa, es sencillo poder saltarse el tenor literal de la norma, por ejemplo, pactando otra aparcería.³⁷

Además, tampoco aclara cuestiones tales como las obligaciones del titular de la finca sobre notificación y plazos de preaviso de su intención de arrendar y las condiciones, plazos para hacerlo, plazos para el ejercicio del tanteo y el retracto. Entendemos que sobre este particular habrá que estar a las reglas establecidas para el arrendamiento.

De celebrarse finalmente un contrato de arrendamiento rústico con el antiguo aparcerero en virtud del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, según el art. 31, en su párrafo cuarto, éste tendrá derecho a las prórrogas que se contemplan en la regulación del contrato de arrendamiento, deduciendo de las mismas el tiempo que hubiera durado la aparcería.

Sexto del Código Civil de Cataluña (art. 623-30); Navarra, mediante Ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra (Ley 353). En el caso de la Compilación de Derecho Civil de las Islas Baleares (arts. 64 y 86) encontramos figuras similares a la aparecería aplicables a Menorca (Sociedad Rural), Ibiza y Formentera (Majoral).

³⁶ (De la Cuesta, 2006, pp. 470 y 471).

³⁷ (Cobacho, 2017, p. 355).

C. Nuevos modelos de acceso a la tierra

Existen otros mecanismos de acceso a la tierra para su explotación, distintos de los tradicionales y de creación autonómica, que consideramos habría que potenciar en todo el territorio español por su gran valor. Uno de ellos es la “aldea modelo”. Esta herramienta permite recuperar tierras abandonadas de alta capacidad productiva que rodean los núcleos de población y volver a ponerlas en producción. En realidad, las personas que son titulares de estas tierras lo que hacen es incorporarlas al banco de tierras por un período mínimo de tiempo.

Este mecanismo de acceso a la tierra tiene un gran funcionamiento en Galicia, donde se ha potenciado mucho a partir de su regulación en los arts. 79 y ss. de la Ley 11/2021, de 14 de mayo de recuperación de la tierra agraria de Galicia. La Agencia Gallega de Desarrollo Rural publica convocatorias de concurrencia competitiva para la selección de propuestas para el aprovechamiento de parcelas incorporadas a las aldeas modelo, que recogen los requisitos para ser solicitante y los criterios de valoración. Los beneficiarios acceden como arrendatarios a las parcelas para el desarrollo de los proyectos seleccionados.

Junto a las aldeas modelo, esta misma Ley regula los polígonos agroforestales, en los arts. 67 y ss. La idea de este modelo sigue siendo poner en producción superficies abandonadas o infrautilizadas. Se pueden constituir en una única unidad o en lotes con una superficie mínima y la iniciativa puede ser pública o privada, requiriendo el acuerdo del 70% de los titulares de las tierras que integren dicha superficie.

Otro modelo de acceso a la tierra de gran interés para los nuevos agricultores son los espacios test agrarios. Se trata de instrumentos que tratan de facilitar la incorporación progresiva a la actividad agraria, especialmente a los *new entrants* (personas sin bagaje familiar previo en el sector). Su principal fortaleza es el apoyo que ofrecen a quien se incorpora (*tester*). Acompañamiento a personas emprendedoras con poca experiencia agraria, que quieran desarrollar un proyecto agrícola, ganadero o forestal. Estos dispositivos aportan soporte físico (tierras, instalaciones, equipamientos, maquinaria y todo lo necesario para el desarrollo de la

actividad agraria), legal (define el marco legal de actuación, están cubiertas las responsabilidades laborales y fiscales del *tester*, incorpora la titularidad de la finca y regula la relación del *tester* con el espacio test), integral (acompañamiento técnico, empresarial y personal, formación especializada y asesoramiento). El mecanismo jurídico para su articulación son las becas, los convenios de colaboración, el voluntariado o los contratos en prácticas.

De gran valor son también los parques agrarios. En ellos se protege y se fortalece la actividad agraria y el paisaje en zonas periurbanas frente a procesos de crecimiento urbano e industrial. Un buen ejemplo de ello es el Parque Agrario Valle del Guadalhorce, en Málaga. Lo componen 7 pueblos (Alhaurín el Grande, Cártama, Coín, Álora, Pizarra Almogía y Valle de Abdalajís) con una superficie de 772,8 km². Entre las razones para preservar este parque se encuentran su poder de potenciación de la economía local, el empleo y autoempleo, son un pulmón verde, una dependa de alimentos saludables y frescos, permiten luchar contra el cambio climático y la conservación de la biodiversidad, además de potenciar la relación urbano-rural.

Menos novedoso que los anteriores, pero que está dando muy buenos resultados a efectos de acceso a la tierra, son los bancos de tierra. Los bancos de tierra son entidades, generalmente públicas, mediadoras entre los propietarios de fincas rústicas y los agricultores. Pero también puede tratarse de la organización de un patrimonio inmobiliario público, integrado por fincas de interés agrícola. Como objetivos más generales de los bancos de tierra cabe citar los siguientes:³⁸

- Favorecer el relevo generacional de las explotaciones
- Aumentar la base territorial
- Instalar nuevos rurales o rurales retornados
- Aprovechar recursos naturales no utilizados

Las iniciativas para crear bancos de tierra han sido siempre de las Comunidades Autónomas, existiendo bancos de tierra en Asturias,³⁹

³⁸https://www.mapa.gob.es/dam/mapa/contenido/desarrollo-rural/jovenes-rurales/grupo-focal-de-acceso-a-la-tierra/grupo_focal_digital_.pdf (última fecha de consulta: 18 de noviembre de 2025).

³⁹ Ley 4/1989, de 21 de julio, de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural

Galicia,⁴⁰ Extremadura,⁴¹ Castilla y León,⁴² Aragón,⁴³ País Vasco,⁴⁴ Murcia,⁴⁵ Castilla La Mancha⁴⁶ o Cataluña⁴⁷. En algunos territorios también existen bancos de tierra a nivel comarcal y municipal.

La normativa aragonesa sobre bancos de tierra fue pionera en esta materia al poner en marcha este proyecto en el año 1987. Si comparamos su regulación actual con la de otras Comunidades Autónomas, se pueden extraer modelos de regulación diferentes en cuanto a su naturaleza, contenido y finalidades.⁴⁸ Mientras en algunas regulaciones nos encontramos con instrumentos públicos de intermediación, como pueda ser el caso de Galicia o Cataluña (en esta última se prioriza a los jóvenes y a las mujeres al acceso en arrendamiento a estas tierras por un período de siete años), en otras Comunidades se traduce en la creación de un registro administrativo de carácter público, como sucede en Aragón, Castilla y León o Castilla-La Mancha. La existencia de patrimonios inmobiliarios integrados por fincas susceptibles de explotación agraria es otro de los modelos de bancos de tierra que se contemplan, siendo el caso de Aragón, Asturias o Extremadura. En todos ellos encontramos, entre sus objetivos principales, potenciar el relevo generacional a través del acceso a la tierra de jóvenes agricultores y facilitar el acceso a la tierra de la mujer rural, si bien existen otras finalidades relacionadas con las singulares propias de cada región, lo cual nos parece muy acertado, pues esta figura debe adaptarse a las necesidades de cada región para alcanzar su máximo potencial.

⁴⁰ Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia

⁴¹ Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura

⁴² Ley 1/2014, de 19 de marzo, Agraria de Castilla y León

⁴³ Ley 6/2023, de 23 de febrero, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio Agrario de Aragón

⁴⁴ Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de la política agraria y alimentaria

⁴⁵ Bases reguladoras del Banco de Tierras de la Huerta de Murcia, aprobado en Junta de Gobierno de 23 de noviembre de 2016.

⁴⁶ Ley 9/2023, de 3 de abril, de Agricultura Familiar y Acceso a la Tierra en Castilla-La Mancha.

⁴⁷ En Cataluña lo que existe más bien es un registro de tierras en desuso, regulado por la Ley 3/2019, de 17 de junio, de los espacios agrarios, con el que se pretende explotar las tierras en desuso, ayudando a sus titulares a buscar arrendatarios para sus tierras.

⁴⁸ Realiza un estudio detallado de esta regulación (Capote, 2024, pp. 361-370).

Indudablemente, se siga un modelo u otro, se trata de un mecanismo de acceso a la tierra que debe potenciarse desde las Administraciones. De hecho, se echa en falta la existencia de un banco de tierras estatal, integrado por fincas propiedad del Estado y enfocado al acceso a la tierra por jóvenes agricultores. Por otra parte, resulta muy criticable que todavía existan Comunidades Autónomas que no hayan puesto en marcha su propio banco de tierras que permita poner en común la oferta y la demanda de tierras agrícolas explotables.

Respecto a los distintos bancos de tierra autonómicos, sería conveniente que existiera una mayor colaboración para el acceso al Registro de la Propiedad, a través de una nota marginal, de la información relativa a la incorporación de la finca a un banco de tierras y poder así conocer la situación real de ésta. Ello contribuiría sin duda a la modernización del sector.

1.2.1.2 Acceso a la tierra mediante sucesión mortis causa

En aquellos supuestos en que la transmisión de la finca rústica tiene lugar por sucesión *mortis causa*, el problema no es tanto el acceso a la tierra en sí, como garantizar la viabilidad de las explotaciones agrarias en el caso de que estas existan. Garantizar la continuidad de estas explotaciones debe ser un objetivo de cualquier política agraria, debiendo evitarse la indivisión y facilitando la elección del heredero que resulte ser más capaz.⁴⁹ Sobre este particular, señala el art. 35 LRYDA que “*por muerte del propietario la explotación no podrá ser objeto de división, y la transmisión "mortis causa" de la misma se ajustará a lo dispuesto en el Código Civil o en las disposiciones de igual carácter en las Comunidades Autónomas que sean de aplicación*”.

Una de las cuestiones que más pueden preocupar en el medio rural a los titulares de las explotaciones es cómo ordenar la sucesión de estas para después de su muerte, teniendo en cuenta que en muchos casos la principal fuente de ingresos de la familia proviene de la explotación. Existe, por tanto, un enorme interés en compatibilizar nuestro sistema legitimario español y el derecho de los hijos a recibir la legítima, con el derecho de

⁴⁹ (Delgado, 1999, pp. 200-202); (Carpio, 2017, p. 598).

preservar la posición económica del cónyuge viudo y mantener indivisa la finca. Por este motivo, el testador normalmente opta por atribuir la unidad indivisa de la explotación a quien presume que la conservará sin fragmentarla por entender que es la mejor manera de proteger el interés de la familia. Esta opción concuerda a su vez con las recomendaciones de la Unión Europea de anteponer el interés de la empresa al de los legitimarios.

La prohibición de la sucesión contractual en el Derecho común y las limitaciones impuestas por el sistema de legítimas hacen necesario buscar soluciones a esta problemática. A esta finalidad trata de contribuir el art. 1056 CC, párrafo segundo, cuando señala que *“El testador que en atención a la conservación de la empresa o en interés de su familia quiera preservar indivisa una explotación económica o bien mantener el control de una sociedad de capital o grupo de éstas podrá usar de la facultad concedida en este artículo, disponiendo que se pague en metálico su legítima a los demás interesados. A tal efecto, no será necesario que exista metálico suficiente en la herencia para el pago, siendo posible realizar el abono con efectivo extrahereditario y establecer por el testador o por el contador-partidor por él designado aplazamiento, siempre que éste no supere cinco años a contar desde el fallecimiento del testador; podrá ser también de aplicación cualquier otro medio de extinción de las obligaciones. Si no se hubiere establecido la forma de pago, cualquier legitimario podrá exigir su legítima en bienes de la herencia. No será de aplicación a la partición así realizada lo dispuesto en el artículo 843 y en el párrafo primero del artículo 844”*.

Este párrafo fue introducido por la disposición final primera de la Ley 7/2003, de 1 de abril, de sociedad limitada Nueva Empresa, con la finalidad de ofrecer soluciones al testador, de manera que pueda ordenar en vida la sucesión más adecuada para su empresa.

El legislador parece tratar de conjugar todos los intereses en juego permitiendo que se pague en metálico las legítimas a los hijos, incluso con capital ajeno al caudal hereditario. Nos encontramos aquí ante un derecho del legitimario no adjudicatario como una *pars valoris bonorum*.⁵⁰ Esto va a permitir elegir al sucesor más idóneo para dicha explotación, como podría ser el caso del hijo más cualificado. No obstante, hay que tener en

⁵⁰ (Torres, 1980, p. 362).

cuenta que el precepto no se refiere a padres e hijos, por lo que abre la puerta a que se pueda disponer de la explotación a favor de extraños siempre que quede cubierta la legítima de hijos o descendientes. Es posible incluso atribuir la explotación a varios titulares manteniendo ésta indivisa. El criterio del interés de familiar ya lleva implícito el de la conservación de la empresa, puesto que el hecho de conservar indivisa la explotación ya presupone el interés de la familia. Todo ello justificaría el que testador pueda realizar la partición adjudicando la explotación a un tercero extraño a la familia.⁵¹ Hay que tener en cuenta también que en la mayor parte de los casos la explotación tendrá carácter ganancial, debiendo liquidarse la sociedad de gananciales con carácter previo. En tal caso, el art. 1406.2 CC permite la inclusión en el haber de cada cónyuge la explotación económica que gestione efectivamente. No obstante, parece conveniente otorgar escritura de capitulaciones matrimoniales en la que se contenga esta previsión, o bien se acuerde asignar al cónyuge empresario las acciones o participaciones de la empresa familiar.

Este artículo debe ponerse en conexión con lo que establece el art. 831 CC, el cual faculta al cónyuge para ordenar mejoras a favor de los hijos y descendientes comunes y, en general, adjudicaciones o atribuciones de bienes concretos por cualquier título o concepto sucesorio o particiones, incluso con bienes de la sociedad de gananciales disuelta pero no liquidada. Por lo que respecta a la explotación agraria, si interpretamos este precepto en conexión con el art. 1056.2 CC, se podría adjudicar a alguno de los descendientes con pago de legítimas al resto.

Otra opción podría ser que el propio testador haga uso de la facultad de mejorar del art. 829 CC, compensando en su caso al resto de legitimarios.

Si la voluntad del testador es que el cónyuge viudo, cotitular de la explotación, continúe en ella, podría imponer en testamento la indivisión de la herencia hasta el fallecimiento del cónyuge, de manera que éste pueda seguir al mando de la explotación, ofreciendo a los descendientes más de lo que por legítima les corresponde y sancionando a quien incumpla la voluntad del testador con recibir exclusivamente la legítima estricta.

⁵¹ (Millán, 2003, p. 1179-1197).

Se podría acudir también a un protocolo familiar como acto liquidatario consentido por todos los legitimarios, en el que se acuerde quien va a continuar con la explotación. Se trata de una alternativa más segura para organizar la sucesión de la explotación cuando fallezca su titular.⁵²

En definitiva, teniendo en cuenta que muchas empresas agrícolas de tipo familiar se han transmitido de generación a generación, facilitar una transmisión sencilla de una generación a otra resulta fundamental para asegurar la continuidad de la explotación y su rentabilidad⁵³.

2. POLÍTICAS DE RELEVO GENERACIONAL CONECTADAS CON EL ACCESO A LA TIERRA

2.1 Situación actual en España

España se encuentra entre los Estados Miembros con tasas de renovación generacional más baja de Europa⁵⁴. El Censo agrario de 2020 identifica a los titulares de explotación mayores de 65 años con algo más del 40% del total de las explotaciones, cifra que va aumentando año tras año.

Respecto al régimen de tenencia, los jóvenes presentan mayor superficie arrendada que el resto de los grupos de edad. En concreto, un 59,9% corresponde a agricultores de hasta cuarenta años. Las plantaciones suelen ser de regadío y de cultivos permanentes, tipos de tierras respecto de las cuales se poseen menos hectáreas en propiedad debido a su precio. Por este motivo el valor de la tierra en propiedad de los jóvenes es más bajo y en arrendamiento más alto.

El acceso a la tierra por parte de los jóvenes es una de las barreras más importantes para que estos se incorporen a la actividad agraria. Junto al

⁵² (Ferrer, 2014, pp. 1505 y 1506).

⁵³ A nivel fiscal, se han producido avances a efectos del pago del impuesto de sucesiones cuando se produce la transmisión por sucesión *mortis causa* de una explotación familiar. Existen bonificaciones autonómicas que permiten minimizar el impacto del impuesto y garantizar la continuidad del negocio. En Madrid, Andalucía o Murcia existen reducciones de hasta el 99%, si bien en otras Comunidades Autónomas la reducción es menor o incluso inexistente.

⁵⁴ En Europa, casi un tercio de los jefes de explotación tienen 65 años o más (Eurostat, 2024).

precio de la tierra y las dificultades de acceso al crédito, se une su baja movilidad. De ahí, que sea necesario facilitar a los jóvenes el acceso a la misma a través de herramientas de diversa índole (normativas, fiscales, de formación y asesoramiento, financieras, etc.).

Junto a esta problemática se plantea otra directamente conectada con el relevo generacional: el abandono de tierras. Para el periodo 2015-2030, se calcula que el 11% de la tierra agraria de la UE, lo que representa más de 20 millones de hectáreas, estará expuesta a un alto riesgo de abandono, como consecuencia de diversos factores.⁵⁵ De todos los Estados Miembros, España es uno de los países que afronta un mayor desafío, siendo el único de la Unión Europea que se prevé supere el millón de hectáreas perdidas. Si no disponemos de buenas políticas de relevo generacional, el problema de abandono de tierras irá incrementándose.

2.2 Medidas para impulsar el relevo generacional desde la perspectiva del acceso a la tierra

La falta de relevo generacional supone una amenaza para el futuro del sector agrario español y de muchos otros países de nuestro entorno. De hecho, se prevé que, en el año 2030, 2 de cada 3 titulares de explotaciones agrarias en España estén en edad de jubilación.

A nivel europeo, el relevo generacional se sitúa como un objetivo prioritario. Entre los objetivos de la PAC 2023-2027, el apoyo al relevo generacional adquiere vital importancia incluyéndose en las nuevas políticas a adoptar para el período post-2027. En este sentido, la Comisión Europea presentó, a finales del mes de octubre, un paquete de medidas diseñado con el objetivo de duplicar la proporción de jóvenes agricultores de aquí a 2040, con el propósito último de alcanzar un porcentaje que ronde el 24%. Entre las estrategias para lograrlo se sitúa como ámbito de actuación primordial el acceso a la tierra. A tal fin, la Comisión recomienda a los Estados Miembros invertir mínimamente un 6% de su gasto agrícola en estas políticas, pudiendo desarrollar planes nacionales de actuación de aquí a 2028.

Actualmente, España cuenta con un Plan estratégico de relevo generacional que aborda el problema desde una perspectiva multidisciplinar y en el que el acceso a la tierra y a la financiación

⁵⁵ (Perpiña *et al.*, 2018).

adquieren un papel protagonista. Entre las necesidades que se prioriza se encuentran las siguientes:⁵⁶

- Aumentar las ratios entre agricultores y agricultoras jóvenes frente a mayores que se dedican a la actividad agraria fomentando la incorporación de jóvenes
- Mejorar las explotaciones
- Facilitar el acceso a la tierra
- Facilitar el acceso al crédito y mejorar la fiscalidad
- Mejorar la cualificación profesional
- Potenciar el emprendimiento y atraer y retener el talento innovador en las zonas rurales
- Combatir el despoblamiento fomentando el relevo generacional en las zonas rurales clasificadas como en riesgo de despoblamiento

Para luchar contra estas necesidades se prevén las siguientes intervenciones:

- En el marco del FEAGA: 1. Reservas para derechos de pago a jóvenes agricultores y agricultoras que se hayan establecido en una explotación por primera vez. Estas ayudas se destinarán a cubrir las necesidades ya apuntadas. 2. Ayuda complementaria a la renta para jóvenes agricultores y agricultoras. Se destinará a jóvenes que se hayan establecido por primera vez y que tengan derecho a recibir un paco en virtud de la ayuda básica a la renta.

- En el marco de FEADER: Ayudas para la realización de inversiones, entre ellas, para la modernización y mejora de las explotaciones, lo que incluye la compra de tierras por agricultores y agricultoras jóvenes mediante el uso de instrumentos financieros; ayudas para la instalación de nuevos agricultores, aunque no se califiquen de jóvenes; o ayudas para la cooperación en sus diversas formas, como pueda ser el caso de la cooperación para la sucesión de las explotaciones; intercambio de conocimiento y difusión de información, además de servicio de asesoramiento.

- Intervenciones al margen de la PAC: 1. Acceso a la tierra, recuperación y movilización; 2. Acceso a la financiación y al crédito; 3. Formación, conocimiento, asesoramiento y

⁵⁶<https://www.mapa.gob.es/dam/mapa/contenido/reforma-de-la-pac/plan-estrategico-pac-post-2020/desplegable/estrategia-de-relevo-generacional.pdf> (última fecha de consulta: 18 de noviembre de 2025).

acompañamiento. Estas intervenciones se están realizando tanto a nivel nacional como autonómico.

Por lo que respecta al régimen de ayudas a jóvenes agricultores, se ha incrementado en 220 millones anuales las ayudas de la PAC para jóvenes, lo que se traduce en un aumento del presupuesto en más del 50%. El RD 1048/2022, de 27 de diciembre, cuya última actualización ha tenido lugar en 2025, contempla una ayuda complementaria a la renta para jóvenes agricultores con la finalidad de favorecer su incorporación al sector agrario. Los arts. 20 y ss. recogen las condiciones para que se puedan recibir estas ayudas durante un plazo máximo de cinco años. Junto a ello continúa, de forma permanente el apoyo a la primera instalación. El art. 16 de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo rural sostenible del medio rural contempla como máxima prioridad para la puesta en marcha de las medidas que establece la norma a la mujer rural y al joven agricultor, titular o cotitular de una explotación.

Por otra parte, se han puesto en marcha medidas de apoyo a la contratación de seguros agrarios y de acceso a la financiación, se ha creado el programa Cultiva para estancias formativas de jóvenes agricultores en explotaciones modelo y se ha elaborado la guía “Tierra Firme” con información para la incorporación al sector agrario.

En las Comunidades Autónomas, las medidas se han dirigido a aumentar los fondos para ayudas a primera instalación, agilizar y simplificar los trámites de las ayudas, además de realizar convocatorias anuales, crear proyectos de cooperación entre el agricultor que abandona el sector por edad y el joven agricultor que se incorpora, facilitar el acceso a través de instrumentos financieros, en concreto préstamos; programas de acompañamiento a jóvenes agricultores.

Entre los diferentes encuentros entre Estado, CCAA, asociaciones y entidades representativas, que han tenido lugar entre 2023 y 2025, se ha concluido la necesidad de profundizar, entre otras cuestiones, en el acceso a la tierra, a través de la potenciación de los bancos de tierras, la gestión colectiva de las tierras y la movilización de recursos ociosos públicos y privados⁵⁷. Actualmente, se está terminando de perfilar una hoja de ruta

⁵⁷ Véanse las conclusiones del Foro de Alto Nivel sobre Relevo Generacional, celebrado en Pamplona, el 3 de julio de 2024, en el marco de la Conferencia Sectorial sobre Relevo Generacional. También, la declaración del Ministro de Agricultura, Pesca y Alimentación, D. Luis Planas, en la Jornada “Sembrando futuro: impulsando el relevo generacional en el campo español”, acerca del trabajo conjunto desarrollado entre el

con iniciativas para favorecer el relevo generacional, de manera que se pueda garantizar su compatibilidad con las políticas de la UE. A tales efectos, como posibles medidas adicionales relacionadas con el acceso a la tierra y que, a nuestro modo de ver, podrían favorecer el relevo generacional se encuentran las siguientes:

- Conceder ayudas para el fomento del alquiler de tierras o su cesión
- Fomentar los arrendamientos con opción a compra
- Permitir, por parte de la UE, la restricción de inversión extranjera y del acaparamiento de tierras para otro tipo de fines, siempre que resulten proporcionadas y de interés público
- Fomentar el cese anticipado de la actividad ligado a la instalación de un joven agricultor, concediendo ayudas a los agricultores que hayan alcanzado la edad de jubilación, como compensación del acompañamiento al joven agricultor
- Apoyar las inversiones destinadas a la compra de la tierra por jóvenes agricultores
- Potenciar los bancos de tierra
- Mejorar las políticas fiscales en caso de venta o arrendamiento a jóvenes agricultores
- Considerar la existencia de tierras abandonadas para el cultivo y la ganadería

De entre todas las medidas enumeradas cobra especial interés el tema del cese anticipado de la actividad agraria. En el marco de la PAC 2023-2027, algunas Comunidades Autónomas (Asturias, Islas Baleares, Castilla y León, Comunidad de Madrid y Galicia) han programado una ayuda para aquellos agricultores o ganaderos que en edad de jubilación o en situaciones justificadas decidan cesar su actividad agraria y ceder su explotación a otro profesional agrario que quiera sucederle en ella. En términos generales, para solicitar la ayuda es preciso presentar un proyecto entre el agricultor o ganadero saliente y el entrante que recoja los compromisos de las partes y que contemple un contrato de arrendamiento o venta para la transferencia de la explotación. La solicitud debe presentarla el profesional que cesa su actividad agraria y no se admiten cesiones entre familiares de primer grado.

ministerio, el sector y otras administraciones (<https://www.mapa.gob.es/es/desarrollo-rural/temas/relevo-generacional>; última fecha de consulta: 19 de noviembre de 2025).

El cese anticipado puede jugar un papel importante como mecanismo de acceso a la tierra y, con ella a las explotaciones, si bien entendemos que estas medidas de cese deben ir enfocadas a la entrada de jóvenes agricultores que no son familiares del titular de la explotación, pues, en el caso de las familias, el efecto que tiene el cese anticipado es prácticamente nulo. Por otra parte, es importante simplificar la tramitación de estos expedientes y no imponer condiciones demasiado restrictivas que hagan que prácticamente imposible el acceso a las ayudas.

CONCLUSIONES

Son numerosas las estrategias que España ha puesto en marcha para facilitar el acceso a la tierra por parte de los agricultores, con especial atención a los jóvenes. No obstante, al menos desde un punto de vista normativo, todavía queda mucho por hacer, pues se hace imprescindible replantearse algunos aspectos relativos a la regulación de los distintos mecanismos de acceso a la tierra, ya sea en propiedad o en uso aprovechamiento individual o compartido, a efectos de facilitar el acceso y mejorar su movilidad.

Si bien existen nuevos modelos de acceso a la tierra, distintos de los clásicos regulados en el Código Civil, y que parecen nacer con vocación de permanencia, se echa en falta una mayor potenciación a nivel nacional de estos mecanismos. En el caso de los bancos de tierra, sería interesante poder contar con un banco de tierras estatal, formado por tierras propiedad del Estado, destinado al acceso a la tierra por parte de jóvenes agricultores. A su vez, se echa en falta que las Comunidades Autónomas que todavía no disponen de un banco de tierras procedan a su creación.

Por lo que respecta al acceso a la tierra por parte de los jóvenes agricultores, afortunadamente en la actualidad nos encontramos ante un objetivo a nivel europeo y nacional absolutamente prioritario, lo que va a suponer que en los próximos años se aúnen fuerzas para combatir la baja tasa de relevo generacional. Al margen de las ayudas clásicas a nivel europeo, que esperemos no se vean mermadas teniendo en cuenta las nuevas directrices que parece seguir la futura PAC, se hace preciso incidir en otros aspectos que entendemos podrían ayudar a combatir el problema, como puedan ser el fomento del cese anticipado de la actividad ligado a la instalación de un joven agricultor, la potenciación de los bancos de tierra

como una forma de acceso a este recurso por parte de nuevos agricultores o la mejora de políticas fiscales relativas a los distintos mecanismos de acceso a la tierra.

BIBLIOGRAFÍA

AMAT LLOMBART, Pablo (2023). “Evolución histórica y modernas tendencias normativas del derecho agrario contemporáneo comunitario y español”, *Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros*, núm. 261, pp. 185-241. DOI: <https://doi.org/10.24197/reep.261.2023>

BELLO JANEIRO, Domingo (2009). El retracto de comuneros y colindantes del Código Civil, Cizur Menor.

BERROCAL LANZAROT, Ana Isabel (2007). “La duración del contrato de arrendamiento en la Ley 26/2005, de 30 de noviembre”, *Derecho agrario y alimentario español y de la Unión Europea*, Valencia, pp. 231-288.

CAPOTE PÉREZ, Luis Javier (2024). “Bancos de tierras y registro de la propiedad”. En AA.VV., *Las necesarias reformas legislativas de la nueva política agraria. Especial referencia a Castilla y León* (dir. Muñiz Espada), Cizur Menor, pp. 353-382.

CARPIO GONZÁLEZ, Ignacio (2017). “El derecho agrario y la función notarial”. En AA.VV., *Tratado de Derecho Agrario* (coors. Muñiz Espada y Amat Llombart), Madrid, pp. 585-608.

COBACHO GÓMEZ, Jose Antonio (2017). “Los contratos de arrendamientos rústicos. Las aparcerías. En AA.VV., *Tratado de Derecho Agrario* (coors. Muñiz Espada y Amat Llombart), Madrid, pp. 269-358.

COSIALS UBACH, Andrés Miguel (2021): “El retracto de colindantes”, en AA.VV., *Los derechos de adquisición* (coors. Bosch Capdevila y otros), Cizur Menor, pp. 335-364.

DE CASTRO VÍTORES, Germán y MUÑIZ ESPADA, Esther (2008), “La normativa de arrendamientos rústicos. Reflexiones y propuestas para un nuevo debate”. En AA.VV., *Estudios Jurídicos de Derecho Agrario* (coor. Muñiz Espada), Madrid.

DE LA CUESTA, José María (2006). “Comentario al art. 28 LAR”. En AA.VV., *Comentarios de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (coor. Caballero Lozano), Madrid, pp. 459-466.

DELGADO DE MIGUEL, Juan Francisco (1999). Las explotaciones prioritarias y las unidades mínimas de cultivo. Régimen jurídico y sistemas de ayudas, Granada.

DE LOS MOZOS, José Luis (2006). “Introducción”. En AA.VV., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos* (Coor. Caballero Lozano), Madrid, pp. 23-42.

FERRER VANRELL, María Pilar (2014). “La problemática de los protocolos familiares en el ámbito sucesorio. La sucesión contractual como elemento de firmeza”. En AA.VV., *El patrimonio sucesorio: reflexiones para un debate reformista* (dirs. Ferrer Vanrell y Torres Lana), vol. 2, Madrid, pp. 1483-1512.

GARCÍA CANTERO, Gabriel (2006). “Comentarios al art. 9 LAR”. En AA.VV., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos* (coor. Caballero Lozano), Madrid, 2006, pp. 164-209.

GAZQUEZ SERRANO, Laura (2007). “Tanteo, retracto y adquisición preferente en la ley de arrendamientos rústicos”. En AA.VV., *Derecho agrario y alimentario español y de la Unión Europea* (coor. Amat Llombart), Valencia, pp. 289-306.

GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, José María (1981). *Comentarios prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Madrid.

GUERRERO GINEL, Jose Emilio, LARA VÉLEZ, Pablo, MAROTO MOLINA, Francisco y ORTIZ MEDINA, Leovigilda (2022). “El relevo generacional y su importancia para el desarrollo de los territorios rurales”, *Mediterráneo económico* 35, pp. 219-235.

LUNA SERRANO, Agustín (2000). “A propósito de la legislación de arrendamientos rústicos. Algunas propuestas de reforma”. En AA.VV., *Operación Jovellanos. Propuestas de reforma de la agricultura española*, Madrid, 2000.

MILLÁN SALAS, Francisco (2003). “La partición hecha por el testador al amparo del art. 1056.2 CC”, *Actualidad Civil*, vol. 4, núm. 37-48, pp. 1179-1197.

MILLÁN SALAS, Francisco (2006). “Comentarios al art. 22 [y II]”. En AA.VV., *Comentarios de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (coor. Caballero Lozano), Madrid, 2006, pp. 368-394.

MUÑIZ ESPADA, Esther y DE CASTRO VÍTORES, Germán (2008). “La normativa de arrendamientos rústicos. Reflexión y propuestas para un nuevo debate”. En AA.VV., *Libro Homenaje a Alberto Ballarín Marcial*, Madrid, pp. 213-230.

MUÑIZ ESPADA, Esther (2026). “La diligencia debida en el Reglamento europeo de deforestación: una aplicación jurídica difícilmente controlable”, en *Propuestas jurídicas*

para una adecuada rentabilidad y gestión de las zonas forestales, Tirant Lo Blanch, Valencia, pp. 343 y ss.

MUÑOZ AMOR, María del Mar (2022). “La cesión de bienes de naturaleza rústica en el contrato de alimentos”, *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, núm. 81, julio-diciembre, pp. 93-119.

NAVARRO FERNÁNDEZ, Jose Antonio (2007). “Contradicciones y límites de la reforma de la ley de los arrendamientos rústicos”. En AA.VV., *Derecho agrario y alimentario español y de la Unión Europea*, Valencia, pp. 193-214.

NAVARRO FERNÁNDEZ, Jose Antonio (2005). *Introducción al derecho agrario. Régimen jurídico de las explotaciones agrarias*, Valencia.

PASQUAU LIAÑO, Miguel (2006). Prólogo a la obra *Ley de Arrendamientos Rústicos*. En AA.VV., *Comentarios doctrinales y formularios prácticos* (dir. Pasquau Liaño), Cizur Menor.

PERPIÑA CASTILLO Carolina, KAVALOV Boyan, DIOGO Vasco, JACOBS-CRISIONI Christiaan, BATISTA E SILVA Filipe, LAVALLE Carlo (2018). “Agricultural Land Abandonment in the EU within 2015-2030”, JRC113718, European Commission, (<https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC113718>).

SANCHO VILLAREAL, Luis (1997). “La duración de los arrendamientos rústicos tras la Ley de 4 de julio de 1994 de Modernización de las Explotaciones Agrarias”, *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, núm. 30, pp. 29-41 (<http://www.aedda.es/revista/completa/30.pdf>).

SUMPSI VIÑAS, Jose María (1988). “El papel de la tierra en el desarrollo agrario”, *El mercado y los precios de la tierra: funcionamiento y mecanismos de intervención* (coor. Varela Ortega), pp. 89-112.

TORRES GARCÍA, Teodora Felipa (1980). “La explotación agrícola familiar: su conservación en la sucesión mortis causa del titular. Artículo 35 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario”, *Anuario de Derecho Civil*, vol. 33, núm. 2, pp. 335-388.

VIEIRA JIMÉNEZ-ONTIVEROS, Emilio (2006). *Comentarios a la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos*, Madrid.