**TEMA 73. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: LEGISLACIÓN ESPECIAL. ÁMBITO DE APLICACIÓN. CONSTITUCIÓN, CONTENIDO, DURACIÓN Y EXTINCIÓN. SUCESIÓN DEL CONTRATO Y DERECHO DE RETRACTO. BREVE REFERENCIA A LA APARCERÍA.**

#### ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: LEGISLACIÓN ESPECIAL

Al publicarse el CC el arrendamiento de fincas rústicas no planteaba problemas específicos, por lo que su regulación se dejó a la libre voluntad de las partes, aplicándose, en su defecto, las normas generales del arrendamiento de cosa (arts. 1456 y ss Cc) y cinco preceptos particulares (Arts 1575-1579), todos ellos analizados en el tema 70.

Sin embargo, el escaso talante social de esta normativa y el paulatino movimiento proteccionista del arrendatario frente a los abusos del arrendador, supuso la aparición de una serie de disposiciones que constituyen la denominada legislación especial, en cuyos inicios destaca la primera LAR en **1935**, que limitaba la autonomía de la voluntad en aras a la protección del arrendatario y a la actividad agrícola.

Tras esta ley se fueron promulgando otras disposiciones sucesivas que dieron lugar a un régimen complejo y confuso, que fue ordenado por el Reglamento de AR en **1959**.

La LAR 31 diciembre **1980** deroga la normativa especial anterior y utiliza el AR como un contrato para la empresa agraria, ya que se exige que el arrendatario tenga la condición de profesional de la agricultura.

Posteriormente se ha dictado la **LAR 26 noviembre 2003**, a través de la cual se pretendía realizar una mejora estructural en la agricultura española considerándola un elemento esencial para lograr la movilidad de la tierra, y uno de los mecanismos más idóneos es a través de la figura del arrendamiento. Esta ley ha sido profundamente modificada por la ley de 30 de noviembre de 2005, como veremos.

Por último, sin perjuicio de la normas dictadas en el ámbito autonómico, completan esta normativa fundamentalmente:

* la LAR Históricos 10 febrero 1992 y
* la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 4 julio 1995.

Puede igualmente destacarse, como interesante novedad, la Ley de Contratos de cultivo de 20 de febrero de 2008 en el Derecho catalán, que cuenta con el precedente de la Ley de contratos de cultivo del año 1934, de la Generalidad republicana, que presenta, como señala su Exposición de Motivos una doble naturaleza de derecho civil patrimonial y de política agraria pública, todo ello sin perjuicio de que en el futuro los contratos de cultivo puedan integrarse en el futuro libro VI (obligaciones) del Código civil de Cataluña.

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN

ÁMBITO MATERIAL

Art. 1 ARRENDAMIENTO RÚSTICO Se considerarán arrendamientos rústicos aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta.

Estos contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a esta ley. Supletoriamente, regirá el Cc y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables.

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

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

(3) Los derechos de producción agrícolas y otros derechos inherentes a las fincas o las explotaciones integrarán el contenido del contrato, tanto en los arrendamientos de fincas como en los de explotaciones.

(4) COMPATIBILIDAD DE ARRENDAMIENTOS

Una misma finca puede ser susceptible de diversos arrendamientos simultáneos, cuando cada uno tenga como objeto distintos aprovechamientos compatibles y principales.

Salvo pacto expreso, en el arrendamiento de una finca para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal no se considerarán incluidos aprovechamientos de otra naturaleza, como la caza.

Por lo que respecta ya al ámbito material negativo:

Art 5. No se considerarán arrendamientos rústicos los contratos de recolección de cosechas a cambio de una parte de los productos, ni, en general, los de realización de alguna faena agrícola claramente individualizada.

Art 6 Quedan exceptuados de esta ley:

a) Los arrendamientos que por su índole sean sólo de temporada, inferior al año agrícola.

b) Los arrendamientos de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra o para la plantación a la que específicamente se refiera el contrato.

c) Los que tengan por objeto fincas adquiridas por causa de utilidad pública o de interés social, en los términos que disponga la legislación especial aplicable.

d) Los que tengan como objeto principal:

. Aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, montaneras y, en general, aprovechamientos de carácter secundario.

. Aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos.

. La caza.

. Explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado.

. Cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal.

e) Los arrendamientos que afecten a bienes comunales, bienes propios de las corporaciones locales y montes vecinales en mano común, que se regirán por sus normas específicas.

ÁMBITO TERRITORIAL

Según la Disposición Final 2ª, la Ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de la normativa de aplicación preferente que dicten las comunidades autónomas con competencia en materia de derecho civil, foral o especial.

En cuanto al ámbito temporal, la ley se aplica a los contratos posteriores a su entrado en vigor (27 de mayo de 2004, a los seis meses de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"), y así dispone la DT 1ª que los contratos vigentes a la entrada en vigor de esta ley, se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración.

#### CONSTITUCIÓN

Elementos personales

Art 9  Podrán celebrarse arrendamientos rústicos entre personas físicas o jurídicas.

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

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

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

Como reglas especiales

* El menor cuyas fincas o explotaciones hayan sido arrendadas por su padre, madre o tutor podrá poner fin al contrato una vez emancipado, siempre que haya transcurrido la duración mínima prevista en el artículo 12.
* También podrán ser arrendatarias las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados para la explotación de fincas rústicas.
* En todo caso (9.6) no podrán ser arrendatarios de fincas rústicas quienes sean ya titulares de una explotación agraria o de varias, cuyas dimensiones y demás características serán fijadas por las CCAA, sin que puedan exceder en total de 500 hectáreas de secano ó 50 de regadío.
* No podrán ser arrendatarios las personas y entidades extranjeras. Se exceptúan:
* las PF y J y otras entidades nacionales de los estados miembros de la UE, del espacio económico europeo y de aquellos otros países con los que exista un convenio internacional.
* las PF que estén en situación de residencia permanente.
* las PJ y otras entidades nacionales de estados que apliquen a los españoles el principio de reciprocidad en esta materia
* (10) RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL CONCEDENTE Los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso subsistirán hasta que éste concluya.

También podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato si a su otorgamiento hubiera concurrido el propietario.

Elementos reales

Son la finca y el precio (renta).

(FINCA)

Como queda dicho, el objeto del contrato ha de ser una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal. O directamente explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

Del **art. 7** se desprende que las normas de la Ley no se aplicarán a los arrendamientos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos o a aquellos que tengan por objeto fincas en que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

* Constituir suelo urbano o suelo urbanizable
* Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a éste.

(RENTA) De los **arts 13 y ss** destacamos:

(13) FIJACIÓN

* Se fijará **EN DINERO**

Según la D Adic 1ª, en las mejoras de modernización de explotaciones o de transformación de fincas, **las partes podrán convenir que la renta consista en la mejora o transformación a realizar**.

* Y será la que **LIBRE**mente estipulen las partes, quienes podrán establecer el sistema de **REVISIÓN** (actualización) de renta que consideren oportuno:
* En defecto de pacto expreso no se aplicará revisión de rentas.
* En caso de pacto expreso sobre revisión que no detalle el índice, la renta se actualizará por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad

*La Ley de desindexación 30 Marzo 2015 ha reemplazado como índice de referencia el Índice de Precios de Consumo (IPC) por el IGC. Además la revisión SOLO tiene lugar ahora en caso de pacto. Y es que, como señala el Preámbulo de la Ley 2015, aunque la utilización generalizada del IPC es una convención ampliamente extendida, no necesariamente está justificada, ni produce beneficios para el conjunto de una economía desarrollada como la española (en particular, efecto “de segunda ronda” y pérdida de competitividad)*

* Cuando el precio se fije en una **cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento**, a falta de pacto entre las partes, se dividirá por la duración anual pactada para determinar la cantidad que habrá de ser pagada cada año.

(14) El PAGO de la renta se verificará en la forma y lugar pactados y, en defecto de pacto o costumbre, se abonará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario, debiendo el arrendador entregarle recibo del pago.

(15) CANTIDADES ASIMILADAS A LA RENTA Todas las cantidades que hubiere de pagar el arrendador y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario podrán ser exigidas por aquél desde el momento en que las haya satisfecho (su impago equivale al impago de la renta). Este derecho a repercutir prescribirá al año del pago

(16) SEGUROS

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

Elementos formales

Art. 11 Los contratos de arrendamiento deberán constar por escrito. En cualquier momento, las partes

. Podrán compelerse a formalizarlos en documento público, cuyos gastos serán de cuenta del solicitante.

. También podrán compelerse a la constitución del inventario de los bienes arrendados *(en cambio los arrendamientos de explotación, por la propia naturaleza de los mismos, deberán ir acompañados de un inventario).*

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

LA ESCRITURA PÚBLICA DE ENAJENACIÓN DE FINCA RÚSTICA DEBERÁ EXPRESAR LA CIRCUNSTANCIA DE SI ÉSTA SE ENCUENTRA O NO ARRENDADA, como condición para su, inscripción en el Registro de la Propiedad.

Además, según la D Adic 3ª, los contratos objetos de esta ley deberán comunicarse por el arrendador a los órganos competentes de las CCAA, que remitirán una copia al Registro Central de Arrendamientos Rústicos, que tendrá carácter público y administrativo (informativo) y estará adscrito al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio ambiente.

INSCRIPCIÓN. El art. 2.5 LH declara inscribibles ***“los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos”***. A diferencia de los arrendamientos urbanos, no hay una norma específica que regule su acceso al Registro, por lo que se aplican las normas generales (art. 3 LH).

#### CONTENIDO (derechos y deberes del arrendador y del arrendatario)

Por lo que al arrendador se refiere, su derecho esencial es el de percibir la renta en el lugar y tiempo pactados. En cuanto a sus obligaciones, habrá de entregar la finca objeto del contrato, hacer las reparaciones y obras necesarias, mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento y satisfacer los tributos que recaigan sobre su propiedad.

En cuanto al arrendatario, sus obligaciones principales serán el pago de la renta y demás cantidades legalmente repercutibles, pagar los tributos que recaigan sobre los beneficios de la finca y devolverla al término del contrato.

Art 8 DESENVOLVIMIENTO DEL CONTRATO

El arrendatario DE FINCAS RÚSTICAS tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de devolverlas, al terminar el arriendo, en el estado en que las recibió y de lo dispuesto sobre mejoras en esta ley.

Serán *nulos los pactos que impongan* al arrendatario cualquier *restricción* sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilmada o sean consecuencia de la normativa comunitaria y de disposiciones legales o reglamentarias.

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

En el arrendamiento DE EXPLOTACIÓN, el arrendatario goza igualmente de plena autonomía en el ejercicio de su actividad empresarial, y asume la obligación de conservar la unidad orgánica de la explotación y de efectuar, a la terminación del arriendo, su devolución al arrendador.

GASTOS Y MEJORAS (art 17 y ss)

**Art 17** PRINCIPIO GENERAL

El arrendador y el arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante.

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

INCUMBE AL ARRENDADOR

Art 18. Realizar todas las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación  que fue destinada al concertar el contrato. No tendrá derecho a elevar la renta por ello.

Ahora bien, cuando la finca arrendada sufra daños no indemnizables por causa de fuerza mayor, cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a realizarla, pudiendo el arrendatario optar por rescindir el contrato o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiere lugar.

Art 19

Incumben también al arrendador las obras, mejoras o inversiones que, por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego, hayan de realizarse sobre la finca arrendada.

Ahora bien, cuando supongan una transformación que redunde en el incremento de la producción, el arrendador tendrá derecho a la revalorización proporcional de la renta.

INCUMBE AL ARRENDATARIO

**Art 20** Efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad y las que le vengan impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa o por acuerdo de la comunidad de regantes sin que por ello tenga derecho a disminución de la renta, ni a la prórroga del arriendo

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

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

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

**Art 21** MEJORAS ÚTILES Y VOLUNTARIAS realizadas por el arrendatario. Se estará, en primer término, a lo que hayan acordado las partes y, en defecto de pacto, se aplicará el régimen establecido por el Código Civil para el poseedor de buena fe.

Se añade un nuevo párrafo con la reforma del 2005 a este art 21, que permite al arrendatario, previa notificación al arrendador, realizar obras de accesibilidad en la vivienda enclavada en la finca, para adecuarla a las personas con discapacidad o mayores de 70 años que allí se dice *(el arrendatario, su cónyuge o persona que conviva con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, sus familiares hasta el 4º de consanguinidad que conviva con alguno de ellos de forma permanente y de aquellas personas que trabajen, o presten servicios altruistas o voluntario)*. Al término del contrato el arrendatario está obligado a reponer la vivienda a su estado anterior, si así se lo exigiera el arrendador.

#### DURACIÓN

Es necesario en este punto hacer una breve referencia a la establecida en la legislación anterior para resolver los problemas de derecho transitorio.

- **Arrendamientos sujetos a la LAR 1980 anteriores a la LMEA 4 de julio de 1995**: en los arrendamientos ordinarios se fijaba una duración mínima de 6 años con un régimen de prórrogas sucesivas; a los de larga duración se establecía una duración mínima de 18 años.

- **Arrendamientos sujetos a la LAR de 1980, pero posteriores a la LMEA 4 de julio de 1995**: la duración mínima es de 5 años con un régimen de prórrogas tácitas de 3 años.

- **Arrendamientos sujetos a la LAR de 2003, antes de la reforma de 2005**: se establece un plazo mínimo de 3 años.

- **En la actualidad**, señala el **art 12**

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

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

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

Puede señalarse además que la duración mínima prevista en la citada ley catalana de contrato de cultivo es de 7 años.

#### EXTINCIÓN

La ley distingue entre terminación, resolución y rescisión.

TERMINACION

Art. 24 El arrendamiento termina:

. Por pérdida total de la cosa arrendada y por EF 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.

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

. Por mutuo acuerdo de las partes.

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

. Por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos *(a falta de designación expresa efectuada por el testador, tendrá preferencia…)*

. En los arrendamientos efectuados a favor de PJ o de comunidades de bienes, desde el momento mismo en que se extinga la PJ o la comunidad.

. Por resolución del derecho del arrendador.

. Mediante RESOLUCIÓN O RESCISIÓN del contrato en los supuestos legalmente contemplados.

RESOLUCIÓN A INSTANCIA DEL ARRENDADOR

Art 25 El contrato podrá resolverse en todo caso a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

* 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.
* 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.
* 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.
* Subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23.
* La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1.
* Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.

RESCISIÓN

Art 26 Tanto el arrendador, como el arrendatario, podrán rescindir el contrato por el incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras

En cuanto a sus efectos,

Art 27 El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente y, recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, en la forma prevista en el artículo 1578 Cc *(el cual a su vez se remite a la costumbre del pueblo)*.

#### SUCESIÓN DE CONTRATO

La LAR contempla expresamente la enajenación de la finca arrendada y su subarriendo y cesión.

**Art. 22**.1 ENAJENACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA

El adquirente de la finca, aun cuando estuviese amparado por el artículo 34 LH, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato prevista en el artículo 12 o la de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que EN LOS DEMÁS CASOS DEBERÁ RESPETAR LA DURACIÓN TOTAL pactada.

**Art 23** CESIÓN Y SUBARRIENDO

La Ley permite la cesión o el subarriendo, en contra del sistema anterior, aunque se limita la renta del subarriendo para evitar que se comercie con las tierras por intermediarios especulativos.

Para la cesión y el subarriendo, se estará a lo pactado por las partes y, en todo caso, deberá referirse a la totalidad de la finca o explotación, y deberá otorgarse por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento por una renta que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario.

El arrendatario no podrá ceder o subarrendar la finca o explotación sin el CONSENTIMIENTO expreso del arrendador.

Dicho consentimiento NO será NECESARIO CUANDO la cesión o subarriendo se efectúe A FAVOR DEL CÓNYUGE O de uno de los DESCENDIENTES del arrendatario. No obstante, el subrogante y el subrogado notificarán fehacientemente al arrendador la cesión o el subarriendo…

#### DERECHO DE RETRACTO

La ley del año 2003 en su redacción originaria suprimió los tradicionales derechos de tanteo y retracto, que perdían su sentido con la anterior regulación de la duración. Con la reforma de 2005, renacen estos derechos en su art 22.

**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 art. 9.2, tendrá derecho de tanteo y retracto. A estos efectos:

* 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.
* Plazo: distinguimos 2 supuestos:

· si hubiese existido notificación, el arrendatario tendrá 60 días para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones.

· a falta de notificación, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante 60 días hábiles a partir de la fecha en que se le hubiese notificado la escritura de enajenación (notificación que se considera un requisito necesario para inscribir en el RP los títulos de adquisición inter vivos de las fincas rústicas arrendadas) o, en su defecto, en el plazo de 60 días desde la fecha en que por cualquier medio hubiese tenido conocimiento de la transmisión.

**NO** procederán los **DERECHOS DE TANTEO Y DE RETRACTO** en los siguientes casos:

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.

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 1 de regadío, los predios que se permutan.

Los derechos establecidos en este art. son **PREFERENTES** con respecto a cualquier otro de adquisición, salvo el establecido por el art. 1523 Cc (para el retracto de colindantes), el cual prevalecerá cuando no excedan de una hectárea tanto la finca objeto de retracto como la colindante.

A continuación se establecen algunos supuestos especiales de **PRELACIÓN** entre retrayentes:

* Si se trata de fincas de aprovechamientos diversos, corresponderá al arrendatario principal; si hubiere varios, al que tuviera la condición de agricultor joven, y si fueran varios, al más antiguo en el arrendamiento.
* Si los arrendamientos lo fuesen de partes diferentes de una finca o explotación, cada uno podrá ejercitarlo por su parte respectiva. Por la parte de quien no lo ejercite es preferente el agricultor joven, y son varios, el más antiguo.
* Finalmente, si solo una parte de la finca hubiese sido arrendada, los derechos de este artículo se limitarán a ella.

Señalar por último que, dado que el presente dº de adquisición preferentes opera en toda transmisión ínter vivos (incluida la donación, etc) 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, por el juez (conforme a las normas de valoración que establece la legislación de EF).

BREVE REFERENCIA A LA APARCERÍA

LA APARCERÍA EN EL CÓDIGO CIVIL

Art 1579 Cc

*El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría o establecimientos fabriles o 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 la actualidad este precepto tiene escasa aplicabilidad, pues:

* la aparcería rústica y pecuaria se rige por la legislación especial (LAR) y
* en la esfera mercantil existen otras instituciones que cumplen con ventaja los objetivos de la aparcería industrial.

Por lo demás se ha destacado la contradicción del precepto que califica la aparcería como un arrendamiento pero remite, para su regulación, al contrato de sociedad. En cualquier caso es evidente que, por encima de las normas del contrato de sociedad han de aplicarse las estipulaciones que las partes hubieren convenido.

LA APARCERÍA EN LA LAR

Art 28  Por el contrato de aparcería, el titular de una finca o de una explotación cede temporalmente su uso y disfrute o el de alguno de sus aprovechamientos, así como el de los elementos de la explotación, ganado, maquinaria o capital circulante, conviniendo con el cesionario aparcero en repartirse los productos por partes alícuotas en proporción a sus respectivas aportaciones.

Se presumirá, salvo pacto en contrario, que el contrato de aparcería no comprende relación laboral alguna entre cedente y cesionario; de pactarse expresamente esa relación, se aplicará, además, la legislación correspondiente.

\* Art 30 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA LABORAL Y DE SEGURIDAD SOCIAL

Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 28 de esta ley los contratos en los que el aparcero aporte únicamente su trabajo personal y, en su caso, una parte del capital de explotación y del capital circulante que no supere el 10% del valor total. En este supuesto, deberá serle garantizado al aparcero el *salario mínimo* que corresponda al tiempo de la actividad que dedique al cultivo de las fincas objeto del contrato y cumplirse, en general, lo dispuesto en la legislación laboral y de Seguridad Social.

Art. 29 RÉGIMEN JURÍDICO

En defecto de pacto expreso, de normas forales o de derecho especial y de costumbre, se aplicarán las disposiciones de ESTE CAPÍTULO Y, CON CARÁCTER SUPLETORIO, LAS NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTOS rústicos contenidas en los capítulos II, III, VI y VIII, siempre que no resulten contrarias a la naturaleza esencial del contrato de aparcería.

No obstante, tratándose de las mejoras impuestas por ley o por resolución judicial o administrativa firmes o acuerdo firme de la comunidad de regantes correspondiente, deberán llevarse a cabo por las partes con arreglo a lo pactado entre ellas, y si faltara el pacto, podrá resolverse el contrato a instancia del cedente o del cesionario.

El art 32 habla de la **APARCERÍA ASOCIATIVA**, que se rige por las reglas de su constitución y, en su defecto, por las del contrato de sociedad, sin perjuicio de que les sean también aplicables, en su caso, las reglas sobre gastos y mejoras establecidas para los arrendamientos.

Artículo 31 DURACIÓN

La duración del contrato será la libremente pactada y, en defecto de pacto, se estimará que es la de un año agrícola, entendiéndose prorrogado por un período de un año, en los mismos términos que los señalados para el arrendamiento en el artículo 12…

Si se hubiera convenido la aparcería para la realización de un cultivo determinado, con la excepción de los leñosos permanentes, y siempre que dicho cultivo tenga una duración superior a un año, el plazo mínimo de duración será el tiempo necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo.

A la finalización del contrato de aparecería, si el titular de la finca pretende realizar un contrato de arrendamiento, EL APARCERO TENDRÁ DERECHO PREFERENTE, en igualdad de condiciones, a suscribir el nuevo contrato de arrendamiento. Asimismo tendrá derecho A LAS PRÓRROGAS que en esta ley se establecen, deduciendo de las mismas el tiempo que hubiera durado la aparcería.