



---

# Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

## Los arrendamientos rústicos

Presentado por:

**César García Navarro**

Tutelado por:

**Félix Calvo Vidal**

*Valladolid, xx de xxxxx de 20xx*

## **RESUMEN**

En este Trabajo de Fin de Grado se realiza un estudio detallado de los arrendamientos rústicos.

En primer lugar nos pondremos en situación analizando los arrendamientos rústicos con una perspectiva histórica, viendo su evolución a lo largo del tiempo.

Después, nos centramos en el siglo XX y, más concretamente, en la normativa posterior a la entrada en vigor de la Constitución Española de 1978.

Analizaremos con mayor detalle la Ley de Arrendamientos Rústicos del año 2003, teniendo en cuenta su última modificación del año 2015.

Situaremos los arrendamientos rústicos en la perspectiva y momento actual, dentro del marco de la Unión Europea.

Tendremos en cuenta las vicisitudes de hoy en día con las problemáticas de la agricultura actual y su impacto en los arrendamientos rústicos. Las fincas rústicas y su convivencia con las nuevas fuentes de energía renovables, sobre todo analizando las placas solares.

Estudiaremos, para concluir, dos sentencias de conflictos actuales que se dan en situaciones reales a la hora de aplicar dicha Ley de Arrendamientos.

## **PALABRAS CLAVE**

Ley de Arrendamientos Rústicos, fincas rústicas, arrendamiento rústico, agricultura.

## **ABSTRACT**

The following Final Undergraduate Thesis seeks to comprehensively study farm leases.

In order to contextualise said topic, farm leases will be analysed from a historical point of view, observing their evolution through time.

Having done so, this study will move on to focus on the 20 th century, paying special attention to the regulations applied from the entry into force of the Spanish Constitution in 1978 onwards.

Additionally, the Spanish Farm Tenancy Act of 2003 will be thoroughly explained while considering its last modification in 2015.

Farm leases will then be studied within the European framework and taking into account the current situation.

Similarly, the difficulties arisen from today's problems in modern agriculture will also be kept in mind, considering their impact on farm leases too. In the same trend of thought, rural properties and their relationship with renewable energy sources, solar panels mainly, will as well be observed.

Finally, two court judgments resulting from current conflicts in real situations in which the Farm Tenancy Act is applied are also analysed as a way to conclude.

## **KEY WORDS**

Spanish Farm Tenancy Act, rural properties, farm leases, agriculture.

# ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	7
2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	8
3. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS.....	10
3.1 Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.....	10
3.2 Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.....	12
3.3 Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003.....	12
4. ANÁLISIS DETALLADO DE LA LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS CON SU ÚLTIMA MODIFICACIÓN DEL 31 DE MARZO DE 2015 .....	14
4.1 Características generales.....	14
4.2 Concepto arrendamiento rústico y disposiciones generales.....	14
4.3 Capacidad de las partes.....	16
4.4 Forma.....	18
4.5 Duración.....	19
4.6 Renta.....	20
4.7 Gastos y mejoras.....	21
4.8 Enajenación de la finca arrendada: derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente.....	24
4.9 Cesión y subarriendo.....	26
4.10 Terminación del arrendamiento.....	27
4.11 Aparcerías.....	28
4.12 Normas procesales.....	29
5. PROBLEMÁTICAS EN LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS Y SOLUCIONES APORTADAS.....	33
5.1 Envejecimiento de nuestros agricultores.....	33
5.2 Precio de las fincas rústicas.....	33
5.3 Precio de los arrendamientos rústicos.....	33
5.4 Falta de relevo generacional.....	34
5.5 Soluciones aportadas por el legislador.....	35
6. LA POLÍTICA AGRARIA COMUNITARIA EN LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.....	37

7. NUEVOS APROVECHAMIENTOS DE LAS FINCAS RÚSTICAS QUE PONEN EN PELIGRO LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS .....	40
8. JURISPRUDENCIA.....	43
9. CONCLUSIONES.....	47
10. BIBLIOGRAFÍA.....	49

## **ABREVIATURAS**

LAR	Ley de Arrendamientos Rústicos
CE	Constitución Española
CC	Código Civil
INE	Instituto Nacional de Estadística
LEF	Ley de Expropiación Forzosa
PAC	Política Agrícola Común
RPB	Régimen Pago Básico
UTA	Unidad de Trabajo Agrario
FEOGA	Fondo Europeo de Orientación y Garantía Agrícola
UCD	Unión de Centro Democrático
PSOE	Partido Socialista Obrero Español
PP	Partido Popular

# 1. INTRODUCCIÓN

Nuestro derecho tiene sus raíces en el Derecho Romano por ello podemos decir que los arrendamientos nacen con la *Locatio Conductio* que equivale al actual arrendamiento.

Al estudiar los arrendamientos rústicos se trata de resolver mediante un contrato agrario los problemas que pueden surgir entre el propietario de una finca y quien realmente la explota y la trabaja, es decir, el poseedor.

Desde comienzos del siglo XIX se fueron promulgando diversas leyes que trataban de liberalizar los arrendamientos rústicos, esta idea es recogida por el Código Civil (CC) que solamente regulaba esta materia en cuatro artículos.

Tendremos que esperar hasta la Ley de Arrendamientos Rústicos (LAR) de 15 de marzo de 1935 para poder ver el arrendamiento rústico como un contrato para la empresa agraria y proteger la actividad agraria por primera vez<sup>1</sup>.

Se comienza a estructurar el contrato de arrendamiento rústico como un elemento fundamental para conseguir una reforma agraria y a la vez dar una estabilidad al agricultor y defender sus derechos frente al propietario de la tierra.

En los arrendamientos rústicos sea ha ido produciendo poco a poco una evolución legislativa con numerosas leyes destacando el Reglamento de 26 de abril de 1959 por su perfección técnica<sup>2</sup>.

Será ya con la Constitución Española (CE) de 1978 cuando se vuelve a regular esta materia con la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980. Posteriormente se promulgaron diversas leyes como la Ley de 1995 de modernización de Explotaciones Agrarias hasta llegar a la Ley 49/2003 de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

Dicha Ley 49/2003 vigente actualmente fue reformada por la Ley de 30 de noviembre de 2005 y por la Ley de 31 de marzo de 2015 de Arrendamientos Rústicos.

Realizaré un análisis detallado de la LAR basándome como objeto de estudio la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos y su última actualización en el año 2015. Analizaré la situación actual del arrendamiento rústico y sus problemas actuales.

---

<sup>1</sup> MANRIQUE PLAZA, J. *Arrendamientos Rústicos*. Fundación Matritense del Notariado, 1997. p.9

<sup>2</sup> MANRIQUE PLAZA, J. *Op. cit.*, p.10.

## 2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Nuestro derecho tiene sus raíces en el Derecho Romano y por tanto aquí podemos encontrar el nacimiento de los arrendamientos rústicos.

Los arrendamientos rústicos tienen su origen en la “locatio conductio” romana y más concretamente en el contrato de colonato. Y aún hoy en día se mantiene el concepto expresado en ella e incluso hasta la regulación.

Ya en Roma además de los arrendamientos que por aquella época les había de cinco años existían otros de mayor duración que parecían prácticamente perpetuos o incluso que duraban mientras viviese el arrendador y el arrendatario. Esto se basaba en el carácter personal del arrendamiento pues nacía de una acción personal. Pudiéndose enajenar la tierra arrendada y salvo pacto en contra supondría el fin del arrendamiento.

Llegada la Edad Media en el derecho de Castilla el Código de las Siete Partidas continúa manteniendo la tradición romana. Diferenciando entre el arrendamiento ordinario y el arrendamiento de larga duración<sup>3</sup>.

Esta forma de regular el arrendamiento rústico de las Partidas se mantendrá en el tiempo hasta casi la codificación.

En los siglos XVII y XVIII hubo disposiciones donde se reflejaba la preocupación por la renta que se pagaba en estos arrendamientos. Pero sin una tendencia uniforme en su regulación y con poca certeza en ella como era característico del Antiguo Régimen.

Será en las Cortes de Cádiz en 1813 cuando se produce una desamortización de los arrendamientos y se eliminan los derechos de preferencia, de tasa, y tanteo de las fincas rústicas<sup>4</sup>.

Posteriormente esto fue abolido pero se vuelve a restablecer en 1836.

En el período siguiente se irá instituyendo el contrato de arrendamientos rústicos como un contrato que queda sujeto a la libertad de las partes no dando privilegio a ninguna de ellas (esto lo encontramos en el proyecto de 1836).

---

<sup>3</sup> CABALLERO LOZANO, J.M. *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. Dykinson, 2004. p.23.

<sup>4</sup> CABALLERO LOZANO, J.M. *Op. cit.*, p.24

Posteriormente se puede observar como parece en los diversos proyectos unos nuevos contenidos como la exigencia de forma, contratos por seis años o más tiempo, inscripción en el Registro de dicho contrato.

Ya dentro del Código Civil se volverá a los contratos de seis años exigiéndose también una forma y su inscripción como una manera de proteger a los arrendamientos inscritos. Además el arrendamiento se deberá hacer por un tiempo determinado y por un precio cierto. Se da más libertad para contratar.

Será en el primer tercio del siglo XX cuando comienzan a aparecer las primeras legislaciones especiales sobre arrendamientos rústicos.

Cabe destacar la Ley de 1935 de 15 de marzo donde por primera vez se ve el arrendamiento rústico como un contrato agrario. Se pretendía dar una mayor estabilidad al agricultor dando mayor duración al arrendamiento y fijando unas prorrogas, también se incluía el retracto en favor del arrendatario y la aparcería.

Después hubo diferentes reformas en 1940, 1942 y 1954 entre otras. Destacando el Reglamento de 1959 por sus características técnicas<sup>5</sup>.

Se llegó prácticamente a prorrogar indefinidamente los arrendamientos rústicos.

Y ya llegamos a nuestra época constitucional y la legislación posterior a la CE de 1978.

El contenido fundamental en materia de arrendamientos rústicos se encuentra en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980. Ley que posteriormente fue modificada por la Ley de 4 de julio de 1995 de Modernización de Explotaciones Agrarias y afecto dicha modificación a la parte correspondiente a la duración de los contratos.

Con posterioridad la Ley de Enjuiciamiento Civil del año 2000 derogó los artículos 123 a 135 de esta Ley de 1980.

En el año 2003 la Ley 49/2003 de 26 de noviembre regula de nuevo los arrendamientos rústicos y ha sido modificada por la Ley 30 de noviembre de 2005 y la última modificación del 2015.

Estableciendo como novedad la Ley del 2003 el plazo mínimo para los arrendamientos rústicos en 3 años, cuando anteriormente era de 5 años.

---

<sup>5</sup> MANRIQUE PLAZA, J. Op. cit., p.10.

### 3. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

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

Esta Ley de 1980 fue aprobada durante el gobierno de la Unión de Centro Democrático (UCD) cuando era presidente D. Adolfo Suárez siendo ligeramente modificada por la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias de 1995<sup>6</sup>.

Su aplicación tiene lugar en todo el territorio nacional sin perjuicio de poder aplicar preferentemente derechos civiles, forales o especiales de otros territorios del Estado donde existen normas peculiares en este tema. Y de la modificación y desarrollo que realicen las Comunidades Autónomas.

Como principio inspirador esta Ley tiene la protección del arrendatario, y por ello llega a considerar nulas las cláusulas que se introduzcan en su perjuicio como recoge en su artículo noveno.

Su carácter es imperativo puesto que el arrendatario solo podrá renunciar a sus derechos desde el momento en que puede ejercitarlos y tiene que constar en documento público por el contrario el arrendador si tendría la posibilidad de poder renunciar a sus derechos de acuerdo con los establecidos en las normas ordinarias.

En la LAR de 1980 llama la atención el incremento de la intervención administrativa regulando la forma del contrato.

En lo referente a la capacidad de las partes esta Ley de 1980 pide al arrendador que posea la capacidad de enajenar necesaria para poder realizar este contrato, por lo tanto tiene que ser mayor de edad además de tener plena capacidad de obrar.

En la situación de que un menor sea propietario de la finca sus representantes legales serán los encargados de realizar dicho contrato con la limitación de la llegada de la mayoría de edad que supondrá la finalización de dicho contrato al poder obrar el menor por sí mismo, sin la necesidad de representantes legales.

En relación con la capacidad del arrendatario en su artículo 14 por primera vez se habla de “profesionales de la agricultura” y a continuación se define este término junto a estos

---

<sup>6</sup> LASARTE ALVAREZ, C. Principios de Derecho Civil III: *Contratos*. Vigésimosegunda edición. Marciel Pons, 2021.p.243.

profesionales también se faculta para ser arrendatario a las cooperativas agrarias y a otros organismos, que tienen que ser “profesionales de la agricultura” .<sup>7</sup>

Este término de “profesional de la agricultura” es introducido en este momento por primera vez en una ley de arrendamientos rústicos estableciendo unas pautas necesarias para ser considerado como tal.

La LAR de 1980 hace una regulación de una forma detallada de la renta o precio del arrendamiento así como de las mejoras o inversiones que se realicen en la finca arrendada, fijando las obligaciones del arrendador y del arrendatario.

En su artículo 25 la LAR de 1980 establece el plazo de duración mínima del contrato de arrendamiento rústico en seis años, teniendo derecho el arrendatario a una prórroga por otros seis años y sucesivas prórrogas de tres años cada una.

Teniendo derecho al finalizar el año agrícola el arrendatario a poner fin al contrato avisando con seis meses de antelación. Estas prórrogas no excederán los 15 años momento en el cual se extingue el contrato.

Los tanteos y retractos se regulan en sus artículos 86 y 87 donde se mantiene que en caso de enajenación inter vivos tiene este derecho de tanteo y retracto el arrendatario, pudiéndolo ejercitar por un plazo de 60 días desde que se notifica dicha enajenación.

Por lo referente a la extinción del contrato este finalizara por los motivos regulados en dicha Ley que comprende los artículos 75 a 78, siendo causas de dicha extinción la falta de pago de la renta, la no realización de la obligación de mejoras o el destinar la finca a distintos fines de los marcados en la LAR de 1980.

### **3.2 Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.**

Fue aprobada bajo el gobierno del Partido Popular (PP) siendo presidente D. José M<sup>a</sup> Aznar.<sup>8</sup>

Una característica fundamental de esta ley como se recoge en su exposición de motivos es la de “flexibilización del régimen de los arrendamientos rústicos en España” como se fija

---

<sup>7</sup> Según queda recogido en la LAR de 1980

<sup>8</sup> LASARTE ALVAREZ, C. Op. *cit.*, p 234.

textualmente en la ley junto a esta característica se persigue también que las fincas tenga un mayor rendimiento y por lo tanto una mayor productividad.<sup>9</sup>

Para lograr estos objetivos disminuye su contenido imperativo y se facilita más que los contratos se realicen basándose en la autonomía de la voluntad de las partes.

Se pretende hacer una ley mucho más liberalizadora que la ley anterior disminuyendo la duración de los contratos pasando de cinco años a tres, manteniendo las prórrogas en tres años.

En este momento ya no se pide al arrendatario la condición de ser un “profesional de la agricultura”.

Por otro lado se eliminan los derechos de adquisición preferente que favorecían al arrendatario de la finca.

Todo esto que recoge la nueva ley pretende que haya un mercado más ágil de arrendamientos y a su vez se pueda aumentar el tamaño de las explotaciones, intención que recoge en su exposición de motivos.<sup>10</sup>

### **3.3 Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003**

Esta ley modifica la Ley 49/2003 aprobada durante el gobierno del Partido Socialista Obrero Español (PSOE) presidido por D. José Luis Rodríguez Zapatero.<sup>11</sup>

Se persigue el objetivo de reformar la ley del año 2003 para volver a recuperar términos que habían sido omitidos.

Esta ley vuelve a recuperar el término “profesional” hablando de “agricultor profesional” definiéndole en su artículo 9.1 como aquel que tenga dedicación directa y personal a esas actividades agrarias y que supongan para el al menos el 25% de su trabajo. Cumpliendo estas condiciones podrá ser arrendatario.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Según queda recogido en el último párrafo del punto tercero de la exposición de motivos de la LAR 2003.

<sup>10</sup> Según queda recogido en el último párrafo del punto tercero de la exposición de motivos de la LAR 2003.

<sup>11</sup> LASARTE ALVAREZ, C. Op. cit., p 235.

<sup>12</sup> Así queda recogido en la LAR 2003.

Otro cambio introducido con esta ley modificadora respecto a la LAR del 2003 es en la duración de los contratos como en sus prorrogas que serán nuevamente de cinco años en vez de los tres anteriores.

Este nuevo plazo de cinco años como veremos más adelante se va a mantener puesto que según estudios realizados en esta materia el plazo de cinco años es más conveniente pues to que se produce un mayor aprovechamiento agrícola y es más apropiado para amortizar las inversiones que el arrendatario realice en la finca.

Esto supone a la larga que se van a realizar unas mayores inversiones puesto que dará tiempo con este nuevo plazo a recuperar el capital invertido, suponiendo todo ello una mayor estabilidad económica para el arrendatario.

Otra modificación que se introduce es respecto a los tanteos y retractos que esta nueva ley los vuelve a introducir como derechos de adquisición preferente a favor de los arrendatarios.

Esta Ley además incorpora que en caso de que no hubiese un pacto entre las partes del contrato se va a presumir que existe contrato de arrendamiento rústico si el arrendatario las tiene bajo su posesión. Si no se tuviese fijado un precio de la renta este consistirá en el precio medio de la zona.

También añade esta nueva Ley del 2005 que para la venta de la finca rústica se deberá señalar en la escritura pública si se encuentra o no arrendada para poderse inscribir en el Registro.

Con esta Ley se incorpora la presunción de onerosidad del contrato de arrendamiento rústico.

## **4. ANÁLISIS DETALLADO DE LA LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS CON SU ÚLTIMA MODIFICACIÓN DEL 31 DE MARZO DE 2015**

### **4.1 Características generales**

Esta ley en su exposición de motivos hace un análisis de la necesidad de la reforma agraria para poder mejorar la situación de la agricultura española y pretende que con ella se pueda mejorar la movilidad de la tierra tan necesaria para la actividad agraria.<sup>13</sup>

Es un instrumento de reforma agraria para satisfacer las necesidades del campo en su vertiente económica, social y territorial.

La finalidad de esta ley es regular la materia de arrendamientos rústicos y así determinar la relación entre el propietario de la tierra y quien la cultiva.

Esta ley tiene un carácter imperativo y su ámbito de aplicación es a nivel nacional como indica la disposición final segunda.

Su ámbito de aplicación es el de arrendamiento de finca rústica teniendo en cuenta los artículos 5 a 7 de la LAR puesto que una finca puede ser rústica pero su arrendamiento no está sujeto a esta ley como sucede en el caso de no estar destinada a la explotación agrícola.

### **4.2 Concepto arrendamiento rústico y disposiciones generales**

Se entiende como arrendamiento rústico según se encuentra definido en el artículo 1 de esta ley los contratos consistentes en la cesión temporal de una o más fincas o parte de una finca para realizar su explotación de aprovechamiento forestal, ganadero o agrícola a cambio de una renta o precio.

Se trata como se puede ver en la definición de un contrato de carácter consensual cuyo perfeccionamiento se produce por el mero consentimiento de ambas partes, una vez señalado esto se puede concluir que no estamos ante un contrato de naturaleza real.

---

<sup>13</sup> Exposición de motivos párrafo primero LAR actualizada en 2015.

Además este contrato es de carácter bilateral pues las obligaciones que nacen de él son recíprocas, es decir, ambas partes tienen tanto obligaciones como derechos que tiene que cumplir.

Es oneroso puesto que a cambio del uso y disfrute de la finca rústica el arrendatario se encuentra obligado a pagar una renta periódica o precio como así establece el artículo 14, dicha renta se abonará por años vencidos.<sup>14</sup>

Se da primacía a la voluntad de las partes que rige en estos contratos siempre y cuando que no contradigan esta ley. El CC tiene carácter supletorio y de no estar regulado se aplicarán los usos y costumbres.

Las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales también están incluidas dentro de la LAR siempre y cuando sean compatibles con ella y si las partes no acordaron otros términos<sup>15</sup>.

Se entiende por explotación cuando el arrendamiento abarca todos los elementos que la constituyen y así lo hagan constar las partes, para la determinación de estos elementos se realizará un inventario.

Tanto en los arrendamientos de fincas como de explotaciones integran en el contenido de dicho contrato los derechos de producción y los derechos inherentes a ellas (artículo 3 LAR)

En lo referente a la compatibilidad de los arrendamientos cabe señalar que una misma finca puede ser objeto de diversos arrendamientos siempre y cuando que estos sean compatibles. Si no se pacta expresamente al arrendar una finca con fines agrícolas, ganaderos o forestales no se incluyen otros aprovechamientos.

Se excluyen de dicha ley y por lo tanto no se consideran arrendamientos rústicos los contratos que se realicen para la recolección de cosechas a cambio de un parte del producto ni los contratos llamados de labores, es decir, los contratos por los cuales se realiza una labor agrícola concreta aunque se abonen mediante una cuota de producción.

También se encuentran excluidos de esta ley según su artículo 6 LAR:

---

<sup>14</sup> Artículo 14 LAR actualizada en 2015.

<sup>15</sup> Artículo 1 apartado tres LAR actualizada en 2015.

*“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:*
  - 1.º Aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, montaneras y, en general, aprovechamientos de carácter secundario.*
  - 2.º Aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos.*
  - 3.º La caza.*
  - 4.º Explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado.*
  - 5.º 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.”*

### **4.3 Capacidad de las partes**

Como un arrendamiento que es se necesita la capacidad de administrar para poder realizarle como así indica el CC donde se regulan los arrendamientos rústicos y urbanos desde el artículo 1546 al 1579 CC.

La capacidad de las partes se encuentra regulada en el capítulo 2 en su artículo 9 LAR sobre capacidad y limitaciones a la extensión del arrendamiento.

Podrán los arrendamientos rústicos realizarse entre personas físicas o jurídicas definiendo en su apartado primero lo que se entiende como agricultor profesional que según esta ley se

atenderá a los ingresos que tenga y al tiempo de trabajo que dedique a esta actividad que ha de ser como mínimo de un 25% del total que realice.

En este artículo se habla de la condición de agricultor profesional pero se entiende que esta condición solo se exige en los casos previstos en esta ley, pero en la práctica cualquier persona física con capacidad general para contratar puede ser arrendatario, no existiendo previstas sanciones para esta situación y junto a esto no se pide ninguna prueba a la hora de realizar el contrato de que se cumple esta condición (en cambio en las personas jurídicas si se requiere que esta actividad agraria este en su objeto social).

Podrán ser arrendatarias también las Administraciones Públicas y las cooperativas agrarias.

En el caso de que el arrendatario sea una persona jurídica deberá tener incluido en su objeto social el ejercicio de la actividad agraria.

De esta forma facilitan el acceso de las personas jurídicas a esta ley puesto les bastará con que dentro de sus objeto social figure la actividad agraria para así poder ser arrendatarias, exigencia escasa pero que les permite acceder a la tierra<sup>16</sup>.

Por lo tanto resulta muy sencillo a estas empresas salvar el requisito de la capacidad que lo solucionan con una modificación en sus estatutos para incluir esta actividad en ellos o incluso creando una sociedad instrumental<sup>17</sup>.

Como particularidad en el caso de que un menor sea el propietario de la finca o explotación podrá poner fin al contrato cuando se emancipe y si ha transcurrido la duración mínima del contrato que según el artículo 12 LAR se establece en 5 años.

Limitan los arrendamientos impidiendo arrendar más fincas a los arrendatarios cuando su explotación exceda de 500 hectáreas en secano o 50 hectáreas en regadío y en explotaciones ganaderas un máximo de 1000 hectáreas.

También se excluyen y por tanto no podrán ser arrendatarios a las personas y entidades extranjeras exceptuando los casos de los apartados A, B y C del punto 7 del artículo 9 LAR para miembros de la Unión Europea, que tengan residencia permanente en España y

---

<sup>16</sup> GARCÍA PÉREZ, R., *Comentarios al artículo 9.1 a 9.4 LAR*. p. 172

<sup>17</sup> ZUMAQUEROGIL, L. Regulación del contrato de arrendamientos rústicos en la Ley 49/2003, de 26 de noviembre: régimen jurídico y competitividad. *Revista de derecho agrario y alimentario*, segunda época número 73. p.145.

aplicando por último el criterio de reciprocidad para personas jurídicas y otras entidades nacionales de los demás estados que apliquen ese criterio a los españoles.

Estas limitaciones a la extensión de las explotaciones agrarias según algunos autores podrían ser eliminadas dando paso a una regulación más abierta y liberal que facilitase el aumento de dichas explotaciones y estimulase la oferta haciendo a estas más competitivas al tener un mayor número de hectáreas permitiendo al agricultor sumar nuevas parcelas a su explotación y poder amortizar de una manera más eficiente su maquinaria.

Además se está limitando el cultivo de fincas en arrendamiento cuando no se limita la posesión de dichas fincas en régimen de propiedad<sup>18</sup>.

Pero por otra parte expertos mantienen la postura del legislador puesto que si no se estableciese alguna limitación esto podría perjudicar seriamente a las explotaciones agrarias familiares puesto que podrían aparecer grandes corporaciones que se beneficiarían de la acumulación de superficie en manos de un solo arrendatario.

Esta medida en la práctica no es tan efectiva como puede parecer en un principio puesto que aunque se limita la aparición de grandes corporaciones que pueden llegar a tener arrendadas superficies muy elevadas de terreno, estas si lo hacen, eludiendo la LAR y aplicando a su favor el Código Civil donde no se establece ningún tipo de limitación<sup>19</sup>.

No hay que olvidarnos de que la LAR no establece la nulidad de los contratos de este tipo ni su resolución por este motivo cuestión que si aparecía regulada en la LAR de 1980 en su artículo 76 aunque en su día tuvo escasa repercusión y poca aplicación por los tribunales.

#### **4.4 Forma**

Regulado en el artículo 11 de la LAR.

Se establece la libertad de forma aunque deberá constar en todo caso por escrito.

Tanto arrendador como arrendatario podrán realizar dicho contrato formalizándolo en documento público y si lo desean proceder a constituir el inventario. Este inventario es de carácter obligatorio siempre que el arrendamiento sea de una explotación completa.

---

<sup>18</sup> GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, J.M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*. Madrid 1981. p.286

<sup>19</sup> ZUMAQUEROGIL, L. *Op. cit.*, p.157

Se presume salvo prueba en contrario que existe un contrato cuando el arrendatario este en posesión de la finca.

Si no está concretado el importe de la renta se supone que será aproximadamente el equivalente del mercado de la zona o comarca.

Cuando se enajene una finca rustica que se halle arrendada deberá figurar en escritura pública su estado actual señalando específicamente si se encuentra arrendada o no dicha finca que se pretende enajenar.

El punto anterior referente a la escritura pública es de carácter obligatorio para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

#### **4.5 Duración**

El tiempo de duración del contrato de arrendamiento rústico se regula en el artículo 12 LAR.

Se establece la duración mínima del arrendamiento en cinco años siendo nula toda clausula que incorpore un periodo inferior a este.

Es decir, si las partes no establecen una duración mayor se entiende que el contrato finaliza a los 5 años.

Pero con una particularidad se necesita que se realice la notificación previa por parte del arrendador para que esto suceda, es decir, transcurridos los cinco años si el arrendador quiere finalizar dicho contrato deberá notificar de forma fehaciente al arrendatario el fin del contrato con un año de antelación.

En el caso del arrendatario es diferente puesto que si no pone la finca a disposición del arrendador cuando se cumple el plazo se entenderá que automáticamente se prórroga el contrato por otros cinco años.

Estas prórrogas se sucederían indefinidamente hasta que se produzca la denuncia del contrato.

Al añadir la ley el plazo mínimo de duración de los contratos de arrendamiento se vuelve a incorporar el plazo de duración mínima que establecía La Ley de Modernización de las

explotaciones agrarias de 1995 donde se disminuye de seis a cinco años la duración mínima del contrato.

Este plazo se ve claramente reforzado al añadir a mayores de esto un sistema de prórrogas facultativas de cinco años cada una que se aplican mientras el arrendador no realice una denuncia del contrato<sup>20</sup>.

Por ello podemos ver que la extinción del contrato no es automática por el transcurso del plazo fijado en el contrato siendo imprescindible la actuación del arrendador o arrendatario.

Esta normativa pretende proteger al arrendatario aunque también hay quien asegura que no es conveniente fijar un plazo puesto que se está quitando flexibilidad al mercado de arrendamientos.

Si bien es verdad que se necesita un cierto número de años, que según los expertos este plazo quinquenal sería suficiente, para poder el arrendatario amortizar las inversiones que haya realizado sobre todo las mejoras estructurales unido a una mayor estabilidad que le ofrece el saber que este contrato tendrá una cierta duración puesto que junto con la amortización del capital aportado existen cultivos que necesitan un mayor plazo de tiempo para desarrollarse o realizar inclusive una rotación de cultivos.

Por otra parte la duración mínima no perjudicará al arrendatario puesto que aplicando el artículo 24 D de la LAR mantiene la posibilidad de desistir unilateralmente del contrato cuando acabe el año agrícola siempre y cuando lo notifique un año antes al arrendatario. Para el arrendador tampoco es un plazo demasiado largo puesto que se ha eliminado el sistema de prórrogas forzosas que recogía la LAR de 1980 donde se podía llegar a una duración de 21 años<sup>21</sup>.

#### **4.6 Renta**

Aparece regulada en el capítulo 5 artículo 13 al 16 de la LAR.

La renta se tiene que fijar en dinero, teniendo libertad las partes para estipularla.

También podrá fijarse solo en especie o parte en especie y parte en dinero. De ser así se convertirá todo en dinero.

---

<sup>20</sup> ZUMAQUEROGIL, L. Op. cit., p.148

<sup>21</sup> ZUMAQUEROGIL, L. Op. cit., p.150

Como establece el artículo 13 LAR las partes pueden establecer el sistema de revisión de rentas que ellos prefieran, si en el no se detalla un índice de variación se tomara la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad.

Si la renta fijada no es por año si no que es una cantidad alzada por todo el tiempo de duración del arrendamiento, esta cantidad se divide por su duración para determinar así la cantidad que hay que pagar cada año.

Como establece el artículo 14 LAR este pago que se realiza de forma anual será en metálico y se realizara por años vencidos en el domicilio del arrendatario en defecto de la existencia de un pacto o costumbre aplicable, pues prevalece la forma y el lugar pactados.

El artículo 15 LAR regula el pago de cantidades asimiladas a la renta, es decir, las cantidades que pague el arrendador y que sean repercutibles al arrendatario por disposición legal este podrá exigirlos desde el momento en el cuál los abona explicando el concepto y el importe.

Estas cantidades la ley en el caso de impago las considera equivalentes al impago de la renta. Prescribiendo el derecho a repercutirlas al año de haber realizado el pago el arrendador.

En lo referente al contrato de seguro según el artículo 16 LAR se estará a lo acordado por las partes y si no hay nada establecido el arrendatario puede asegurar la producción de la finca o explotación. En este caso podrá repercutir al arrendador una parte proporcional a la relación entre la renta y el total asegurado cuando le comunique el seguro concertado.

#### **4.7 Gastos y mejoras**

Regulado en los artículos 17 a 21 LAR.

Las dos partes intervinientes en el contrato de arrendamiento de finca rústica no se pueden oponer a las obras o mejoras que tenga que realizar una de las partes ni tampoco a las reparaciones.

Estas se tendrán que hacer buscando en todo momento el menor perjuicio posible ya que si se realizan en determinada época del año pueden causar unos daños que podrían evitarse si

se realizasen en distinta época por eso se procurarán llevar a cabo en los momentos que menos daño causen a no ser que no se puedan atrasar y se tenga que realizar de inmediato.

En las fincas rústicas se tendrán que realizar las reparaciones que se necesiten para su conservación y estas correrán a cuenta del arrendador que tendrá que hacerse cargo de ellas sin poder aumentar la renta con motivo de estas reparaciones ya que sin ellas la finca no estaría en las condiciones óptimas para obtener el objetivo que se persigue con su arrendamiento.

En el caso de que estas obras, necesarias, no las realizase el arrendador una vez que se lo hubiese comunicado el arrendatario, este último tiene derecho a reclamarlas judicialmente y puede elegir entre una disminución de la renta pactada o también podría realizar estas reparaciones a su costa y una vez realizadas se le descuenten estos gastos de las rentas que debe al arrendador o en último lugar si no le interesase el arrendatario puede llegar a resolver el contrato de arrendamiento.

En el caso de que estas reparaciones no se realizasen y el arrendatario sufriese algún daño o perjuicio este puede solicitar una indemnización por los daños y perjuicios sufridos.

En relación con la fuerza mayor cabe señalar que si la finca arrendada sufriese daños que no pueden ser objeto de indemnización el arrendador no tendrá que hacer frente a estos daños si superan la cantidad de la renta que se paga por lo que el arrendatario podrá reducir la renta o finalizar el contrato haciéndoselo saber al arrendador de forma escrita<sup>22</sup>.

El arrendador tiene que hacer frente a las reparaciones, obras o mejoras, junto a las mencionadas anteriormente, a todas aquellas que sean exigibles por ley, por sentencia judicial, por un acuerdo de carácter firme realizado por una comunidad de regantes para la modernización de los regadíos para lograr una mayor eficiencia y aprovechamiento del agua en estas parcelas mediante la actualización del método usado para regar.

Estas reparaciones, obras o mejoras en el caso de que pueden acarrear un gran cambio en la finca arrendada suponiendo que produzca un aumento de la producción por encima de lo natural, en este caso el arrendador podrá aumentar la renta en proporción al beneficio obtenido por el arrendatario y si este no estuviese de acuerdo con el aumento de la renta debido a la revalorización de la finca podrá rescindir el contrato.

---

<sup>22</sup> Artículo 18.3 LAR actualizada en 2015.

El arrendatario tiene que realizar por su cuenta las reparaciones, obras o mejoras que por su actividad le correspondan o sean impuestas por sentencia judicial o decisiones administrativas de carácter firme o por acuerdo de carácter firme de una comunidad de regantes para mejorar el método utilizado para el riego de la finca<sup>23</sup>.

Aunque todo esto sea costado por el arrendatario este no tiene derecho a que se le baje la renta ni a que se le amplíe la duración del arrendamiento salvo pacto entre las partes, resolución judicial o decisión administrativa firme.

También hay que hacer referencia a la imposibilidad del arrendatario de modificar la finca arrendada debiendo este de conservarla tal y como se la encontró al comienzo del arrendamiento no pudiendo retirar ningún arbusto que se encuentren en ella ni tampoco tapar las zanjas existentes ni derribar paredes o vallas que limiten la propiedad ni tampoco realizar el cercado de la finca con vallas o paredes, todo esto se podrá ver alterado en el caso de que las partes hayan llegado a un acuerdo expreso que se lo permita<sup>24</sup>.

Esta imposibilidad se basa en el artículo 1561 CC que nos señala que el arrendatario tiene que devolver la finca tal y como se la encontró al comienzo del contrato de arrendamiento.

En este tema hay una pequeña excepción que consiste en el caso de que se tenga que realizar alguna modificación para el paso de la maquinaria agrícola empleada en su explotación debido a sus grandes dimensiones.

Durante dicho arrendamiento las obras realizadas en la finca así como las mejoras se presume que las ha realizado el arrendatario.

Si debido a las obras y mejoras realizadas durante el arrendamiento la finca sobre las que se han realizado incrementa su valor el arrendatario cuando finalice su contrato si esto se ha producido podrá pedir el arrendador una indemnización por el incremento del valor de la finca, pero con la condición de que estas mejoras hayan sido realizadas con el consentimiento del arrendador.

Por lo referente a las mejoras útiles y voluntarias reguladas en el artículo 21 de la LAR sean de la naturaleza que sea en principio se estará a lo acordado por las partes al realizar el contrato y en su defecto a la regulación del CC para el poseedor de buena fe.

---

<sup>23</sup> Según el artículo 19.1 LAR actualizada en 2015.

<sup>24</sup> Según el artículo 20.2 LAR actualizada en 2015.

El arrendatario informando previamente al arrendador podrá realizar obras que faciliten el acceso en el interior de la finca, es decir, en los edificios que sirvan de vivienda siempre y cuando no perjudiquen a la estructura del edificio. Y cuando finalice el contrato deberá reponer la vivienda a su estado original si se lo exige el arrendador<sup>25</sup>.

Podemos decir que esta ley establece un criterio subjetivo por el cuál tanto el arrendador como el arrendatario están facultados para realizar las mejoras y permitir una parte a otra que las realice. Estas inversiones pueden conducir a que la finca aumente su producción y por ello se revalorice.

Al reconocer el crédito a favor del arrendatario por las mejoras que ha realizado se produce un refuerzo en el régimen de garantías y se promueven dichas mejoras en las fincas sobre todo en materia estructural.

#### **4.8 Enajenación de la finca arrendada: derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente**

Se encuentra regulado en el capítulo VII artículo 22 LAR.

La persona que adquiere una finca rústica queda automáticamente subrogada en todos los derechos y obligaciones del arrendador además deberá mantener el contrato por el tiempo que falte de la duración mínima que establece el artículo 12 LAR que se establece en cinco años.

Cuando se transmite una finca rústica (en cualquiera de sus formas) que esta arrendada el arrendatario que tenga la condición de agricultor profesional o entidad comprendida dentro del artículo 9.2 LAR (sociedad agraria, cooperativa...), el transmitente deberá comunicar a dicho arrendatario su intención de enajenar informándole del contrato que pretende realizar.

Dicho arrendatario dispone de 60 días hábiles desde que es notificado para poder adquirir la finca en iguales condiciones<sup>26</sup>.

Si no es notificado dispondrá del mismo plazo para ejercitar su derecho de retracto desde que tenga conocimiento de tal operación realizada.

---

<sup>25</sup> Según el artículo 21 párrafo II LAR actualizada en 2015.

<sup>26</sup> Según el artículo 22.2.2 párrafo II LAR actualizada en 2015.

Deberán notificarse también al arrendatario la escritura de enajenación para que pueda así realizar el retracto o la adquisición preferente.

Esta notificación que se realiza al arrendatario deberá justificarse para poder inscribir en el Registro de la Propiedad la finca.

Estos derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente no podrán efectuarse en el caso de transmisión a título gratuito ni cuando se produzca una permuta de fincas rústicas. Estos derechos son preferentes excepto en el caso de fincas colindantes donde se estará a lo establecido en el artículo 1523 CC que da preferencia estos últimos.

En el caso de que una misma finca se utilice para diversas actividades se estará en el tanteo y en el retracto al aprovechamiento principal teniendo preferencia el agricultor joven y en caso de que hubiese varios será preferente el de mayor antigüedad en el arrendamiento.

Llegado el caso de que fuesen varios los arrendatarios de una misma finca se tendrá en cuenta el derecho de tanteo y retracto en la parte que corresponda a cada uno y priorizando al agricultor joven y al más antiguo. Si en una finca solo se arrienda una parte de ella, estos derechos solo se ejercerán en relación a esa parte.

También es de aplicación el artículo 24 e LAR cuando se produce la sucesión en el arrendamiento rústico por muerte del arrendatario y de no haber una designación de sucesor el derecho de tanteo y retracto recae que ostente la condición de joven agricultor y si fuesen varios tendrá preferencia el más antiguo.

En cuanto a este tema del tanteo y retracto hay autores que opinan que estos derechos suponen una limitación a las facultades de disposición del propietario, puesto que este no puede disponer del bien libremente.

Alegando que esta legislación es intervencionista y dificulta la liberalización del mercado de fincas rústicas pues supone un impedimento para que una finca pueda entrar incluso en el mercado inmobiliario<sup>27</sup>.

En cambio podemos entender que el legislador al introducir estos derechos lo hace motivado por la intención de facilitar el acceso a la propiedad de las personas que ya están labrando estas tierras, es decir, de los arrendatarios aunque suponga una cierta limitación a la autonomía y la libre circulación de bienes.

---

<sup>27</sup> ZUMAQUEROGIL, L. Op. cit., p.159.

#### 4.9 Cesión y subarriendo

Regulado en el artículo 23 LAR donde como en casos anteriores se atenderá a lo que las partes hayan pactado.

Teniendo en cuenta que se referirán a la totalidad de la finca o explotación y siempre por el tiempo que quede dentro del plazo pactado del arrendamiento. Siendo imprescindible el consentimiento del arrendador exceptuando el caso en el cual dicha cesión o subarriendo se realice entre cónyuges o descendientes.

Esta posibilidad supone un apertura del arrendamiento lo cual permite que las fincas cambien de arrendatario con mayor facilidad permitiendo una gran movilidad de las fincas rústicas al permitir la LAR actual que prime la voluntad de las partes aunque siempre fijando unos límites que impidan prácticas especulativas de empresas de inversión o ajenas a la agricultura que no buscan la explotación agrícola de la finca sino otros fines distintos por lo que para proteger el arrendamiento rústico de estas prácticas se introducen regímenes especiales pero no se consigue proteger del todo al no exigir ser un agricultor profesional<sup>28</sup>.

Aplicando el principio de autonomía de la voluntad de las partes a la hora de celebrar el contrato pueden estas acordar la posibilidad de establecer la cesión o el subarriendo de no ser así podrá ser aprobado después de la celebración del contrato por el arrendador expresamente aunque no es obligatorio hacerlo por escrito.

Si el arrendador no da su consentimiento cuando este sea imprescindible esta ley establece en su artículo 25 d LAR la facultad para el arrendador de dar por resuelto dicho contrato.

Aunque dicha ley prevé la posibilidad de realizar dicha cesión o subarriendo sin necesidad de obtener el consentimiento del arrendador cuando esta se realice entre cónyuges o un descendiente del arrendatario, manteniéndose la obligación de que ambas partes se lo notifiquen al arrendador teniendo un plazo de 60 días hábiles desde que se produce dicha cesión o subarriendo.

La propia LAR impone unas condiciones para realizar dicha cesión o subarriendo que son por una parte que dicha cesión o subarriendo sea de la totalidad de la finca o explotación facilitando de este modo el aumento del tamaño de ellas evitando que se produzca la reducción del tamaño de las parcelas impidiendo mejorar la producción.

---

<sup>28</sup> ZUMAQUEROGIL, L. Op. cit., p.161.

La duración mínima de este contrato no será inferior a la del contrato del arrendamiento.

En relación con la renta esta no podrá superar la pactada entre el arrendador y el arrendatario evitando así una posible especulación y un incremento en los precios de estas rentas.

En esta regulación del subarriendo y la cesión el legislador persigue un objetivo claro que es el mayor movimiento de las fincas rústicas y agilizar el mercado de arrendamientos rústicos, aplicando el principio de autonomía de la voluntad y fomentando que las parcelas o unidades de cultivo se engrandezcan facilitando a su vez la modernización de las explotaciones.

Para evitar la especulación y proteger dicho mercado de arrendamiento se establecen unas limitaciones en cuanto a la totalidad de las fincas rústicas que puede tener un solo arrendatario artículo 9.6 LAR.

#### **4.10 Terminación del arrendamiento**

Regulado en el capítulo VIII en los artículos 24 a 27 LAR

El arrendamiento termina por los motivos enumerados en el artículo 24 LAR:

- Por la pérdida total de la cosa arrendada
- Por expropiación forzosa (si la pérdida o expropiación es parcial la renta se disminuye proporcionalmente).
- Por finalización del contrato y de la prórroga.
- Por acuerdo entre las partes.
- Por desistimiento del arrendatario.
- Por fallecimiento del arrendatario.
- Para el caso de personas jurídicas o comunidades de bienes cuando estas se extinga la personalidad jurídica o la comunidad.
- Por resolución del derecho del arrendador.
- Por resolución o rescisión del contrato por los motivos que la ley establece.

En el caso de la resolución del arrendamiento a instancia del arrendador según el artículo 25 LAR este contrato se resuelve por una serie de causas establecidas como son la falta de pago o cantidad asimilada, por incumpliendo grave de la mejora de la finca, por no explotar

la finca, por subarrendar o ceder sin que exista consentimiento por parte del arrendador, porque durante el contrato aparezcan alguna de las causa de inaplicación de la ley contenidas en su artículo 7 y por causar daños graves en la finca con manifiesta intencionalidad.

Tanto el arrendador como el arrendatario pueden dar por finalizado el contrato cuando se produzca un incumplimiento de la obligación de satisfacer los gastos de conservación o mejora por alguna de las partes (artículo 26 LAR)

La terminación de dicho contrato de arrendamiento produce unos efectos que aparecen regulados en el artículo 27 LAR que es la posibilidad por parte del arrendatario que deja la finca de permitir al entrante de uso de locales y medios para realizar las labores agrícolas.

A su vez la persona que realiza el nuevo arrendamiento debe permitir al antiguo arrendatario la recolección de los frutos pendientes como así es recogido además en el artículo 1578 CC.

#### **4.11 Aparcerías**

Regulado en el capítulo IX en los artículos 28 a 32 LAR.

El contrato de aparcería definido en el artículo 28 LAR es aquel por el cual el titular de una finca rústica o explotación agraria transfiere por cierto tiempo el uso y disfrute de dicha finca o de sus aprovechamientos.

También puede ceder los instrumentos necesarios para la explotación bien sean maquinaria, ganado o capital circulante. Llegando a un acuerdo con el aparcerero cesionario en el cual se reparte los productos que se obtengan según las aportaciones que realice cada uno.

En dicho contrato si no hay prueba en contra se entiende que no existe ninguna relación laboral entre las partes puesto que de ser así se aplicaría además las leyes que correspondiesen.

El régimen jurídico de este contrato regulado en el artículo 29 LAR se guía por el pacto que establezcan las partes aplicando de no ser así las normas forestales, de derecho especial o la costumbre sin olvidar las disposiciones de este capítulo y supletoriamente las normas

sobres arrendamientos rústicos que no contradigan la naturaleza de este contrato de aparcería.

En el artículo 30 LAR al hablar de la aplicación de la normativa laboral y de la seguridad social, en el caso de que el aparcerero solo aporte su trabajo personal se le deberá garantizar el salario mínimo que corresponde al tiempo que dedica a cultivar esas fincas y además cumplir con la legislación laboral de la Seguridad Social.

El contrato de aparcería como regula el artículo 31 LAR tendrá la duración que hayan pactado las partes y de no ser así se entenderá que se extiende al año agrícola y se podrá prorrogar por un año más. La notificación previa se realizará con una antelación de 6 meses.

Cuando la aparcería se realice para un determinado cultivo cuando la duración sea superior a un año el plazo mínimo será el necesario para completar el ciclo de cultivo según sus necesidades.

Una vez que el contrato de aparcería concluya dado el caso de que el titular de la finca quiera realizar un contrato de arrendamiento el aparcerero en iguales condiciones tiene un derecho preferente.

En el caso de que dos o más personas participen en el contrato parciario estaríamos ante una aparcería asociativa regulada en el artículo 32 LAR mediante la cual dos o más personas ponen en común fincas, capital, trabajo o elementos de producción con el fin de explotar una explotación de carácter agrícola, ganadera o forestal o con intención de hacer la explotación mayor y acuerdan repartirse el beneficio proporcionalmente de acuerdo a sus participaciones.

Estas aparcerías seguirán las reglas establecidas en su constitución y de no ser así rige el contrato de sociedad sin olvidar las normas establecidas en esta ley de arrendamientos sobre gastos y mejoras para dichos arrendamientos.

#### **4.12 Normas procesales**

Aparecen reguladas en el capítulo X.

En lo referente a la jurisdicción y competencia según establece el artículo 33 LAR serán los juzgados y tribunales del orden jurisdiccional civil los que conocerán y resolverán los litigios que surjan como consecuencia de la aplicación de esta ley.

Por lo referente a las cuestiones litigiosas extrajudiciales las partes podrán si lo desean someter cuestiones contradictorias al arbitraje ateniéndose a la legislación que regula esta materia.

Por lo referente a las mejoras realizadas y al pago de la renta las partes contratantes podrán establecer que dicha renta consista en la realización de mejoras o transformación de la finca o explotación.

En cuanto al tema de la expropiación tendremos que atenernos a lo regulado en el artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa (LEF) de 1954 que regula esta materia de expropiación en los arrendamientos rústicos y aparcería en caso de expropiación forzosa.

En el caso de las fincas arrendadas ha de cumplirse unas condiciones para que se produzca dicha expropiación, que son las siguientes:

*“1. Expropiación de fincas arrendadas:*

*a) En el supuesto de expropiación total o parcial del derecho del arrendatario, éste tendrá derecho frente al expropiante:*

*1.º Al importe de una renta anual actualizada y además al de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para expiración del período mínimo o el de la prórroga legal en que se halle. Cuando la expropiación sea parcial, estos importes se referirán a la parte de renta que corresponda a la porción expropiada.*

*2.º Al importe de lo que el arrendador deba por gastos y mejoras.*

*3.º A exigir que la expropiación forzosa comprenda la totalidad cuando la conservación de arrendamiento sobre la parte de la finca no expropiada resulte antieconómica para el arrendatario, aunque se redujera la renta.*

*4.º Al importe de las cosechas pendientes que pierda con la expropiación.*

*5.º A la indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arrendamiento sea uno de los elementos integrantes.*

6.º *A la indemnización que comporte el cambio de residencia, en su caso.*

7.º *Al premio de afección calculado sobre el importe total.*

b) *El expropiante descontará al arrendador del justo precio lo que haya de pagarse al arrendatario por gastos y mejoras cuyo importe corresponda abonar al arrendador.*

c) *En los casos de fincas que tuvieran la condición de rústicas al iniciarse el arrendamiento y hayan adquirido un plusvalor en el expediente de expropiación por corresponderles en tal momento distinta calificación, el propietario expropiado deberá abonar al arrendatario, con cargo a dicho plusvalor, una doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato, valorada la tierra según el precio que tengan las fincas rústicas similares a la arrendada y sin que lo que abone el propietario pueda alcanzar nunca el valor total atribuido a las fincas ni la mitad del plusvalor.*

d) *En los casos de expropiación por causas de interés social, zonas regables u otros en los que el arrendatario tenga un derecho preferente a que se le adjudique otra explotación en sustitución de la expropiada se tendrá en cuenta esta circunstancia para disminuir equitativamente la cuantía de la indemnización.”*

Cuando se trate de fincas dadas en aparcería habrá que estar a lo establecido a continuación:

*“2. Expropiación de fincas dadas en aparcería:*

*En caso de expropiación de una finca cedida en aparcería se estará a lo dispuesto en el apartado 1 de esta disposición adicional, considerándose renta las cantidades siguientes:*

a) *En aplicación del párrafo a).1.º del apartado anterior, una parte alícuota de una renta arrendaticia anual, estimada como aplicable a la finca en cuestión.*

b) *En aplicación del párrafo a).4.º del apartado anterior, el importe de la parte de las cosechas pendientes.*

c) *En aplicación del párrafo c) del apartado anterior, una parte alícuota igual a la estipulada en el contrato aplicable a la doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato.”*

Por lo referente a los criterios y requisitos formales se establece en esta ley que tanto el arrendador como el titular de la finca o explotación deberá comunicar a los órganos correspondientes de sus comunidades autónomas el contenido de dichos contratos remitiendo una copia al Registro general de arrendamientos rústicos que se establezcan puesto que este Registro tendrá carácter informativo y público y estará adscrito al Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación<sup>29</sup>.

Con respecto a los derechos de producción agraria y otros derechos en cuanto a la percepción del derecho de pago único u otros que puedan recibirse como consecuencia de la Política Agrícola Común en los temas de los arrendamientos rigen las normas comunitarias aplicables en esta materia y llegado el caso las correspondientes normas autonómicas. Sin perjuicio de la libertad que tienen las partes contratantes al realizar dicho acuerdo<sup>30</sup>.

Por lo referente a los contratos que están vigentes a la entrada en vigor de esta ley se establece en la disposición transitoria primera que los contratos de arrendamiento y aparcería que estén vigentes a la entrada en vigor de esta ley se regirán por las normas aplicables en el momento en el que se celebren dicho contrato<sup>31</sup>.

En el caso de los procesos judiciales y extrajudiciales pendientes a la entrada en vigor de esta ley se seguirán tramontando por la legislación que entonces les fuese aplicable.

Y por último se establece como disposición derogatoria que quedan derogadas todas aquellas normas de igual o inferior rango que se opongan a esta ley.

---

<sup>29</sup> Según la Disposición adicional tercera de la LAR actualizada en 2015.

<sup>30</sup> Según la Disposición adicional cuarta de la LAR actualizada en 2015.

<sup>31</sup> Según la Disposición transitoria primera de la LAR actualizada en 2015.

## **5. PROBLEMÁTICAS EN LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS Y SOLUCIONES APORTADAS**

### **5.1 Envejecimiento de nuestros agricultores**

En nuestro campo se puede ver como a lo largo de esta última década se han ido perdiendo autónomos en el sector agrario lo cual ha producido un abandono de la actividad agraria.

Todo ello unido a un progresivo envejecimiento y a que cada vez los jóvenes apenas se incorporan a este sector cuando las personas que están activas se jubilan.

Paulatinamente esta situación va empeorando debido a que tenemos por un lado la falta de modernización de estas personas de avanzada edad que no innovan en sus explotaciones y que llegas a cierta edad tampoco las llegan a arrendar a los jóvenes agricultores por lo que estos no tienen acceso a la tierra.

### **5.2 Precio de las fincas rústicas**

Junto al problema mencionado anteriormente cabe hablar aquí que actualmente el precio de la tierra en España alcanza máximos históricos, se calcula que el precio medio de una hectárea en España es de 10.124 euros<sup>32</sup>. Nada que decir sobre el precio de dicho terreno cuando se trata de regadío o de cultivos en invernaderos donde estas cifras pueden multiplicarse y llegar a alcanzar más de 100.000 euros.

Una vez planteado esto se puede observar cómo dado el elevado coste de la tierra parece que la forma más sencilla para un nuevo agricultor de aumentar su explotación es a través del arrendamiento de fincas rústicas ya que de esta forma dispone de la tierra a cambio del pago de una renta, lo cual es mas asumible debido al menor coste. Muchas veces se tiene que recurrir a esta figura debido a que los propietarios de la tierra tienden a ser reacios a su venta ya sea porque no se quieren deshacer de su patrimonio o porque lo ven como un valor seguro para en un futuro tenerse asegurada la vejez.

---

<sup>32</sup> Noticia La Razón. “El precio medio de la tierra se sitúa en España en 10.124 euros por hectárea, un 0,5% menos en 2020”.

### **5.3 El precio de los arrendamientos rústicos**

El precio de estos arrendamientos a modo orientativo en nuestra comunidad podemos comprobarlos entrando en la página de la Junta de Castilla y León donde se establecen unos cánones de arrendamiento rústico para el periodo 2012- 2020 realizados por la Conserjería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural junto con el Servicio de Estudios, Estadística y Planificación Agraria. Estos cánones nos pueden servir de modo orientativo para realizar una aproximación al precio de los arrendamientos rústicos en nuestra comunidad. Este canon de arrendamiento se define en la página de la Junta como el pago que realiza el arrendatario al propietario de la finca durante el tiempo que dura el acuerdo.

Los precios se han establecido no mediante una media aritmética sino aplicando un coeficiente de ponderación dependiendo de cada provincia y teniendo en cuenta su superficie y tipología del terreno. Y teniendo en cuenta también el destino de la finca según sea de regadío o secano o se dedique al cultivo de la vid.

Los precios siguiendo las pautas indicadas anteriormente oscilan entre los 91 euros por hectárea en León para tierras de labor de secano hasta los 176 euros por hectárea que se pagan por las tierras de labor de secano en Burgos<sup>33</sup>.

Esto motiva que los jóvenes en las poblaciones rurales tengan menos posibilidades de acceder a cultivar estas parcelas que en muchas ocasiones siguen en manos de personas jubiladas.

### **5.4 Falta de relevo generacional**

Cuando hablamos de relevo generacional en la agricultura y ganadería y que este relevo puede ayudar a fijar población en el medio rural tenemos que tener en cuenta la problemática anterior, es decir, el arraigo que tienen los agricultores mayores a sus fincas y lo poco propensos que son a realizar arrendamientos. Estos agricultores mayores en muchos casos esperan hasta llegado el momento en que físicamente no pueden seguir realizando las tareas agrícolas para plantearse un arrendamiento.

---

<sup>33</sup> Junta de Castilla y León. Agricultura y Ganadería. Estadística e Información agraria. Estadística agraria. Estadísticas agropecuarias. Cánones de arrendamientos rústicos.

Viendo esta situación es de esperar que en los próximos años se produzcan una oleada de jubilaciones. Pero aun así no está garantizado el relevo generacional puesto que por cada autónomo menos de 25 años hay 22 autónomos en la agricultura que han cumplido los 55 años.<sup>34</sup>

En el año 2005 el 35% de los autónomos de este sector eran mayores de 55 años, hoy en día se alcanza aproximadamente el 40%, lo que significa que 4 de cada 10 explotaciones están dirigidas por personas que se encuentran en el límite de su vida laboral.

Esta problemática está causando un grave daño en el medio rural que se ve amenazado demográficamente llegando a la despoblación que se podría revertir si los jóvenes del medio rural pudiesen tener oportunidad de arrendar tierras para así poder quedarse en el campo y no tener que marcharse de los pueblos.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) el envejecimiento de la población rural es notable puesto que esta población tiene una media de edad comprendida entre los 60 y los 65 años<sup>35</sup>.

Todo esto unido a otro factor que también sucede como es el desinterés de los jóvenes nacidos en el medio rural que no sienten atracción por esta actividad ya sea agrícola o ganadera.

### **5.5 Soluciones aportadas por el legislador**

Esta situación que se da en el campo el legislador pretende regularla y solventarla con las actuales leyes de arrendamiento. Se pretende que el mayor número de personas posibles accedan a las explotaciones y así sustituyan a aquellas personas encargadas de una explotación familiar<sup>36</sup>.

Unido también a la falta de sucesores en la explotación ha hecho que se pierdan activos agrarios e influyan en el legislador a la hora de exigir la profesionalidad en el arrendamiento, aunque esta profesionalidad no aparece muy marcada en la regulación actual.

---

<sup>34</sup> Noticia Diario ABC “El campo español envejece y pierde otros 1700 autónomos en un año”.

<sup>35</sup> ZUMAQUEROGIL, L. Op. *cit.*, p.146.

<sup>36</sup> Según Exposición de motivos de la LAR actualizada en 2015.

Esta priorización de la profesionalidad aparece en la actual LAR en su artículo 9. En la ley se habla del agricultor profesional. Con esta regulación el legislador pretende que las explotaciones agrarias sean viables y también sean competitivas, que cualquier persona pueda dedicarse a esta actividad como modo de vida.

Además de la incorporación de este termino de agricultor profesional en la LAR hay otras muchas medidas que incentivan la movilidad de las explotaciones facilitando que desde la posición de arrendatario se pueda dar una mayor estabilidad a los cultivos introduciendo una duración mínima de los contratos de cinco años y las sucesivas prórrogas facultativas lo cual ofrece una mayor estabilidad también a la hora de incorporarse jóvenes a este sector.

Vista toda la problemática que existe para lograr que los jóvenes se incorporen al campo se está intentando que estos muestren un mayor interés por continuar la labranza de fincas rústicas en los pueblos, por ello desde la Junta de Castilla y León se está concediendo una serie de ayudas para lograr el objetivo de que los jóvenes se queden en el campo a través de unas subvenciones y ayudas para aquellos que se incorporen a la agricultura con menos de 40 años y lo hagan por primera vez en esta actividad para la cual tienen que tener acreditados una serie de conocimientos unidos a una formación en esta actividad<sup>37</sup>.

Para que estos jóvenes puedan optar a esta línea de subvenciones y ayudas tienen que aceptar el compromiso de mantener las explotaciones durante cinco años y ser agricultor activo para que se le pueda conceder esta incorporación al campo.

Esto se encuentra íntimamente relacionado con los arrendamientos rústicos debido en gran medida que como estos jóvenes en muchas ocasiones no pueden disponer en régimen de propiedad de la superficie necesaria para que alcancen la Unidad de Trabajo Agrario (UTA) la cual necesitan tener si quieren acceder al máximo de las subvenciones otorgadas por la Junta de Castilla y León, por lo que tienen que recurrir en multitud de ocasiones al arrendamiento rústico para poder alcanzar estas cifras de hectáreas.

Los jóvenes agricultores una vez logran el arrendamiento de las fincas rústicas tienen garantizado por la LAR que van a poder cumplir el compromiso de mantener esa explotación durante cinco años al tener la garantía del plazo mínimo de cinco años que se

---

<sup>37</sup> Junta de Castilla y León. Agricultura y Ganadería. Desarrollo rural. Ayudas de incorporación y modernización agraria.

fija en el artículo 12 LAR donde se nos señala que no podrá tener una duración inferior a los cinco años.

## **6. LA POLÍTICA AGRARIA COMUNITARIA EN LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS**

Con la entrada de España en la Unión Europea en el año 1986 España se incorpora a la política de la Unión.

La Política Agrícola Común (PAC) de la Unión Europea pretende conseguir una mayor modernización en las explotaciones y por otra parte que el mercado de los productos agrícolas este más organizado<sup>38</sup>.

Estos fines se encuentran dentro del Fondo Europeo de Orientación y Garantía Agrícola (FEOGA), que pretende que no solo el agricultor tenga un buen nivel de vida similar al de otros sectores sino también que los productos alimenticios se produzcan en cantidades suficientes para abastecer el mercado.

La Unión Europea a través de diferentes Reglamentos ha desarrollado políticas de ayuda al medio rural a cargo del FEOGA.

Se pretende por un lado la mejora de las explotaciones agrarias y además ayudar a las zonas más desfavorecidas y por lo tanto menos desarrolladas o a zonas con dificultades estructurales.

Con estas políticas de la Unión Europea se pretende frenar la despoblación del medio rural, ayudando al agricultor y además a su entorno, es decir, favoreciendo el desarrollo rural.

España ha tenido que ir adaptando su legislación para así poder incorporar la normativa europea.

Se pretende en nuestro país por un lado que las explotaciones sean viables y además facilitar que se labre la tierra incorporando un régimen de cesión temporal para que el agricultor pueda iniciar o mejorar su explotación.

---

<sup>38</sup> Comisión Europea. Alimentos, agricultura, pesca. Políticas clave. Política agrícola común. Ayuda a la renta. El pago básico.

Con estos fines vemos medidas que se han tomado paulatinamente como son la unidad mínima de cultivo, el retracto entre colindantes y la concentración parcelaria tan necesaria para conseguir unas fincas de mayor tamaño que aporte una rentabilidad más alta evitando así el excesivo número de parcelas en manos de un propietario pero de pequeño tamaño cada una.

Por lo referente a la cesión se han tomado medidas como son el contrato de arrendamiento rústico y la aparcería en las sucesivas LAR.

Dentro como estamos de la Unión Europea y teniendo en cuenta la política agraria de esta, es decir, dentro de la Política Agrícola Común (PAC) establecida con el fin de apoyar a los agricultores y de mejorar la productividad agrícola entre otros fines nos encontramos con el llamado régimen de pago básico (RPB). Este pago básico es un régimen de ayuda para mejorar la renta de los agricultores.

Sin entrar en muchos más detalles técnicos de la clase de pagos estos se pueden resumir como el pago básico y el régimen de pago único por superficie. Llegamos a que la base del régimen de pago básico que son los derechos de pago asignados a los agricultores<sup>39</sup>.

Por lo general cada hectárea da derecho a un derecho y anualmente se concede una ayuda en virtud de dicho RPB a cada agricultor.

De tal forma que se activan dichos derechos anualmente y se les abono una cantidad monetaria a cada agricultor.

Además de estas ayudas nos podemos encontrar con otras a mayores de estas para los jóvenes agricultores consistentes en un incremento del 50% del RPB de los primeros 90 derechos que declaren<sup>40</sup>.

Pues bien estos derechos asignados van a estar en muchos casos relacionados íntimamente con los arrendamientos rústicos puesto que cuando se realiza un contrato de arrendamiento rústico en muchos casos no solo se arrienda la finca sino que también pueden arrendarse estos derechos conjuntamente con la finca arrendada.

---

<sup>39</sup> Comisión Europea. Alimentos, agricultura, pesca. Políticas clave. Política agrícola común. Ayuda a la renta. El pago básico.

<sup>40</sup> Junta de Castilla y León. Estadística e Información agraria. Información agraria. Jóvenes. Guía de ayudas para jóvenes.

Por lo que se estaría realizando una cesión de derechos al arrendatario por parte del arrendador por el periodo de duración del arrendamiento.

Para realizar esta cesión de derechos junto con el arrendamiento rústico se deben de cumplir unos requisitos y realizar unos trámites que en nuestra región se encuentran regulados por la Junta de Castilla y León.

Para poder hacer una cesión de derechos en Castilla y León se deben de cumplir una serie de requisitos establecidos que son:

- En primer lugar la explotación agraria debe encontrarse en Castilla y León por lo menos la mayor parte de su superficie.
- Estos derechos de pago básico se cederán dentro de la misma región del RPB bien sea por venta, arrendamiento o cualquier otra forma que admita nuestro derecho.
- Estos arrendamientos de fincas rústicas se puede realizar con o sin derechos, pero si se realizan con derechos se tienen que realizar obligatoriamente la cesión de estos.
- Se tiene que cumplir el requisito de la que la persona receptora de estos derechos, en el caso del arrendamiento sería la parte arrendataria la que tendría que cumplir el requisito esencial de ser un agricultor activo por lo que una persona que no fuese agricultora no podría ser receptora de estos derechos excepto en caso de herencia. Entre otras condiciones.

## 7. NUEVOS APROVECHAMIENTOS DE LAS FINCAS RÚSTICAS QUE PONEN EN PELIGRO LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

Estos surgen a finales del siglo pasado se comenzaron a explotar las energías renovables siendo hoy en día cuando estas están más en auge.

Desde hace bastante tiempo en la PAC se propuso integrar dentro del mundo rural una serie de propuestas que mejorarán a su vez la producción de energía alternativa que ayudase a la agricultura e introducir prácticas sostenibles que supusiesen verdaderos cambios en los métodos utilizados en la agricultura.

Todos estos cambios vienen recogidos en el llamado “Libro Verde” que es un documento de 1985 donde se hace una reflexión por parte de la Comisión de la PAC<sup>41</sup>.

Dentro de este marco de facilitar prácticas sostenibles y mejorar las producciones nos encontramos con que el suelo rústico puede ser aprovechado para la instalación de sistemas de producción de energía eléctrica como son los “huertos solares”. Con estos paneles se pretende la captación de luz solar.

Aquí aparece la problemática que está azotando al campo español que supone su instalación en tierras de cultivo agrícola.

Tenemos dos opciones instalar paneles para el autoconsumo o para después vender la producción a la red.

En el primer caso se suministra energía para el autoconsumo facilitando así al empresario agrícola ya sea propietario o arrendatario una producción de energía con la que pueda cubrir sus necesidades y poder por ejemplo extraer agua del subsuelo para su uso en fincas rústicas de regadío sin depender de los combustibles fósiles de la red eléctrica lo cual supone un elevado coste para la explotación que puede llegar a hacer inviable continuar con el riego.

Se produce una mejora en la sostenibilidad de la explotación.

---

<sup>41</sup> GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, F. *Transición ecológica y desarrollo rural*. Aranzadi, 2021. p.131.

Si no centramos en el segundo caso se ve como están proliferando una multitud de empresas que están instalando paneles solares en las fincas rústicas.

Estas empresas persiguen el mayor beneficio sin importar los terrenos en los que se instalan estos paneles. Lo ideal sería instalarlos en terrenos de inferior calidad y por lo tanto menos rentables y productivos.

La legislación sobre esta materia ha sido cambiante dando lugar a una cierta incertidumbre.

Por lo referente al autoconsumo de energía eléctrica de origen fotovoltaico que se genera en la propia explotación que puede suponer un beneficio en cuanto a la reducción del coste en el caso también de los arrendamientos. Con la Ley 24/2013 aparecieron los llamados peajes también conocido como el “impuesto del sol” que en realidad supuso un paso atrás puesto que no hacía rentable este sistema. Por lo cual para intentar solucionar este problema el Real Decreto 15/2018 estableció unas medidas de transición energética y posteriormente en el año 2019 se volvió a regular el autoconsumo de la energía eléctrica quitando los obstáculos existentes<sup>42</sup>.

Por lo referente a la producción de energía de origen fotovoltaico destinada al mercado surge el problema de que hay que instalar los paneles solares en un bien inmueble rústico, estas instalaciones ocupan una superficie que se dedica a la explotación agrícola lo cual supondría que como ocupa la totalidad de la finca no se podría seguir cultivando ni tampoco se podría arrendar por la vía del arrendamiento rústico dada su imposibilidad de poderse cultivar.

Estos cambios suponen por un lado un gran cambio en el paisaje pero también una nueva fuente de recursos económicos para los propietarios del suelo.

Pasamos de unas rentas de menor cuantía que reciben los propietarios de las fincas a unas rentas que pueden llegar a multiplicar las rentas normales que se reciben por una finca rústica.

Todo esto hace inviable a los agricultores y ganaderos poder competir con estos precios y por lo tanto esto da lugar a que sus explotaciones no puedan crecer vía el arrendamiento rústico.

---

<sup>42</sup> GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, F. Op. *cit.*, p. 135

En el caso de los agricultores a punto de jubilarse se plantean en muchos casos arrendar sus tierras a empresas que vayan a instalar estos paneles solares antes que acudir al arrendamiento rústico para la explotación agrícola del terreno.

Llegado a este punto tan complejo que pone en riesgo la continuidad de la figura del arrendamiento estos agricultores que arriendan sus fincas rústicas deben de tener en cuenta la duración de estas instalaciones que tiene un tiempo medio de vida actual de 40 años y que puede cambiar conforme mejore la tecnología que llegado el momento de la extinción de la relación arrendaticia y como así recoge el artículo 1561 CC tiene la obligación de devolver la finca tal y como se encontraba antes de la arrendamiento. Por ello para garantizar que esto suceda debe exigir que se recoja en el contrato que se vaya a firmar una clausula en la que figure esta exigencia. Para que esto sea efectivo se puede llegar a exigir un aval que garantice el desmantelamiento de las instalaciones y pueda volver a recobrar su estado original como recoge el Real Decreto 1995/2000.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, F. Op. cit., p. 148

## 8. JURISPRUDENCIA

### **SAP B 10069/2020 extinción plazo arrendamiento**

Nos encontramos ante un recurso de apelación del 20 de octubre de 2020 que se realiza ante la Audiencia Provincial de Barcelona por el cual la parte actora conformada en este caso por D. Millán y D. Narciso presentaron una demanda de desahucio de una finca rústica ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº1 de Sant Boi de Llobregat por la expiración del plazo del contrato y por lo tanto la extinción de este.

Una vez vistos los hechos alegados por la parte demandada y los fundamentos de derechos, la sentencia desestimo la demanda y dio la razón a la parte demanda señalando que los actores habían reconocido la continuidad del arrendamiento debido a que son familia y que se había dado implícitamente por continuado el contrato al no reclamar los actores la posesión de la propiedad desde el año 2012 hasta el año 2017.

Visto como resolvió la primera instancia hay que analizar como resuelve la Audiencia Provincial de Barcelona.

Aquí se entra en el fondo del asunto y se señala que los actores realizaron con la parte demandada un contrato de arrendamiento de fincas rústicas en el año 2007 y fijaron su finalización en el año 2010, pactaron una renta de 5400 euros anuales pero que debido a unas reformas y mejoras esta renta se pacto para el periodo de 3 años para que pudiese amortizar las inversiones realizadas.

En una de las cláusulas de este contrato fijaron que los arrendadores podrían recuperar la propiedad notificándolo un año antes de que fuese a finalizar y fijaron además su intención de no prorrogar el contrato.

Llegado el año 2011 mandaron una carta notificando el fin del arrendamiento rústico en el año 2012, debido a que en el contrato pactaron tres años de arrendamiento pero según establece la LAR 49/2003 tras su modificación del 2005 la duración del contrato de arrendamiento rústico no puede ser inferior a un periodo de cinco años y de ser así esa clausula se tendrá por no puesta como fija el artículo 12 LAR.

Esta carta fue recibida por la parte arrendataria y además una vez llegada la fecha de vencimiento se mandó un burofax para indicar que debía abandonar la finca llegado el vencimiento del contrato de arrendamiento.

Visto los hechos se puede ver como se realiza la notificación de manera correcta un año antes de que concluya el contrato de arrendamiento de la finca rústica tal y como se recoge en el artículo 12.3 LAR.

A pesar del pacto de tres años los arrendadores respetan la duración mínima de cinco años como fija el artículo 12.1 LAR por lo que respetan lo establecido en la LAR.

Tras analizar en apelación los hechos se comprueba que desde el periodo que va de 2012 hasta 2017 el arrendatario no pago la renta por lo que no cabría ninguna posibilidad de que se hubiese prorrogado por el consentimiento implícito de la parte arrendadora. Esto se debe a que en un contrato oneroso como es el contrato de arrendamiento es un elemento fundamental el pago de la renta y si esta no se paga es imposible hablar de una posesión en régimen de arrendamiento.

Debido a esto la parte arrendataria además de no desahuciar la finca tampoco cumplió con las obligaciones pactadas ya que no abandono la finca cuando había sido debidamente notificado ni tampoco abono la renta una vez concluyó el contrato a pesar de seguir poseyendo las fincas.

En este caso se puede pensar que según el artículo 1566 CC si la parte arrendataria una vez finalizado el contrato sigue durante quince días disfrutando de la finca sin que intervenga la parte arrendadora se entiende tácitamente prorrogado según lo fijado en el artículo 1577 y 1581 CC. Pero aquí en concreto si se realiza un requerimiento de que abandone la finca por lo que no se puede entender tácitamente prorrogado.

En conclusión se puede ver en este caso como las partes llegan a un acuerdo en el que la duración incumple el artículo 12.1 LAR pero como estas son conscientes de lo que establece y exige la LAR en estos casos, entienden que la duración tiene que durar como mínimo esos cinco años.

Junto a esto también tienen en cuenta el artículo 12.3 LAR sobre la necesidad de la notificación con un año de antelación para que llegada la fecha de vencimiento concluya el contrato de arrendamiento rústico y no se pueda prorrogar.

Bajo mi punto de vista en este caso se cumple todo lo fijado en la LAR debido a que se cumple con lo establecido en ella y no se puede entender prorrogado si no se abona la renta y menos aun si se ha dejado constancia por parte de los arrendadores de su voluntad de no continuar con el arrendamiento.

Y como así se puede ver en esta sentencia donde se establece que la parte demandada debe dejar la finca que es objeto de este procedimiento a disposición de los demandantes. Además con apercibimiento de lanzamiento de no hacerlo voluntariamente.

### **SAP PO 9/2021 desahucio de finca rústica**

Nos encontramos ante un recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Pontevedra sobre una sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Cambados que había resuelto estimando la demanda y obligando al demandado a restituir la posesión de una finca sobre la cual había realizado mejoras en la vid transformando unas viñas en vaso en unas viñas en espaldera con la inversión correspondiente.

La situación de la que se partía era que la finca citada correspondía a un hermano del demandado. El demandante alega en primera instancia que la finca que es ocupada por su hermano desde hace muchos años carece de contrato o título y se encuentra en ella por “concesión graciosa de la madre de ambos” que se la cedió de forma gratuita.

El demandado afirma que en el año 1999 regularizó la explotación vitícola que su madre le cedió y en la cual realizó mejoras con la inversión correspondiente. Llegando a un acuerdo oral con la progenitora de explotar la finca por un periodo de treinta años como era costumbre habitual en la zona y figando como renta un equivalente a 300 botellas de vino para consumo doméstico.

Posteriormente la madre reflejó parte de las condiciones ante notario pero no dejó escrito de forma concreta el tipo de contrato que realizó con su hijo.

Siendo en primera instancia aceptada la demanda en esta instancia se analiza minuciosamente y teniendo en cuenta las nuevas alegaciones interpuestas por la parte demandada. En las cuales se afirma que es uso y costumbre de la zona que los arrendamientos sean por un término de treinta años como mínimo para poder obtener una rentabilidad y amortizar la inversión en este tipo de cultivos.

Por otro parte se alega que la situación del demandado no es en precario sino que existe un contrato oral. Puesto que a pesar de que la LAR vigente en este contrato exige forma escrita, al tratarse de la Comunidad Autónoma de Galicia dichos arrendamientos rústicos se encuentran regulados por la Ley de Derecho Civil de Galicia de 1995. En dicha ley se regula la validez de los contratos orales en su artículo 38 y por lo tanto se estaría el

demandado en posesión de la finca teniendo la presunción legal “iuris tantum” de arrendamiento según el artículo 11.1 LAR.

Analizando los supuestos alegados por ambas partes dicha sentencia estima el recurso de apelación y revoca la sentencia de primera instancia en la cual se le condenaba a dejar libre la finca.

En esta sentencia de apelación se le absuelve por tanto al demandado del deber de abandonar la finca y tras un análisis de un perito se llega a la conclusión de que en la zona es uso y costumbre que los arrendamientos en este tipo de cultivos tengan una duración de treinta años dadas las notables inversiones que hay que realizar para conseguir un productividad adecuada y obtener un mínimo de beneficios. Junto a esto se da el caso de que la familia tiene una finca arrendada en una situación similar por un periodo de treinta años con un tercero ajeno.

En resumen se da la razón a la parte apelante manteniendo dicho arrendamiento rústico.

## 9. CONCLUSIONES

Una vez llegado al final de mi Trabajo de Fin de Grado he podido realizar un estudio pormenorizado no solo del arrendamiento rústico actual sino también de los orígenes de esta figura.

Se conocen desde la época romana, estos arrendamientos rústicos se hacían por un tiempo determinado o incluso llegaban a durar tanto como durase la vida del arrendador o la del arrendatario por lo que la daba una mayor seguridad y garantía al arrendatario para poder realizar mejoras y saber que dispondría de ellas durante bastantes años.

Esta figura de los arrendamientos rústicos ha ido evolucionando a lo largo del tiempo pero sus raíces no han cambiado y su esencia se mantiene.

Hay principios que se han mantenido siempre, aún con cambios legislativos, como es la protección al arrendatario. Y siempre se le ha pretendido proteger al ser la parte más débil.

El contrato de arrendamiento de fincas rústicas es muy importante tanto desde el punto de vista económico como desde el punto de vista social. Muchos problemas socioeconómicos se derivaban de lo que se viene llamando cuestión agraria.

Ha ido evolucionando y se ha ido imponiendo la escritura pública que anteriormente se solía utilizar menos. Se va incorporando cuando la duración del contrato supere los tres años. Lo cual da más estabilidad y fiabilidad a los contratos que se realizan.

Se pretende dar una estabilidad al agricultor dando una mayor duración legal a los arrendamientos y esto se combina con una serie de prorrogas además de una mayor protección al arrendatario.

La LAR de 1980 la cual contenía un contrato con demasiadas prorrogas legales ya que un arrendamiento podía llegar a durar 21 años lo cual hacía más complicado que los propietarios quisiesen arrendar sus fincas y esto tuvo como consecuencia que la movilidad de los arrendamientos disminuyese. Esto era necesario cambiarlo y así ha sucedido, las leyes posteriores han reducido esta posibilidad de prorrogas.

Con la entrada en la Unión Europea hubo que adecuar nuestra legislación para adaptarse a la normativa comunitaria que supuso un gran impacto en el campo español. Y con la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 1995 se marca un antes y un después en

los arrendamientos rústicos ya que se pasa a incrementar el número de estos en un alto porcentaje.

Pero el verdadero cambio legislativo se produce con la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. Esta Ley cambia la duración de los arrendamientos de los cinco años a tres años por lo cual tuvo una gran polémica y provoco protestas por parte de los agricultores puesto que alegaba que con un plazo tan corto de tiempo era insuficiente para amortizar las inversiones realizadas en la actividad agraria. Este plazo fue reformado por la Ley del 2005 y partir de este momento se ha mantenido el plazo de cinco años en los arrendamientos rústicos.

El nuevo plazo de cinco años es el adecuado para amortizar las inversiones y sacar un beneficio real. Así puede el arrendatario plantearse realizar más mejoras e inversiones.

Toda la legislación actual sobre arrendamientos rústicos pretende dinamizar el mercado de la tierra y servir de instrumento para movilizar las tierras y recursos agrarios facilitando la modernización del sector siendo a su vez competitivo.

Se protege a los arrendatarios con los derechos de adquisición preferente y se comienza a hablar de la condición de agricultor profesional.

Esta protección al arrendatario se ha mantenido hasta la actualidad puesto que mantiene los derechos de tanteo y retracto que le favorecen.

Hoy en día se pretende fomentar la incorporación de los jóvenes a la agricultura tan necesaria para la continuidad de las explotaciones.

Además de todas las legislaciones que intentan proteger y modernizar los arrendamientos rústicos hemos visto como hoy en día se pone en peligro esta figura por el boom inmobiliario y por las energías renovables que están llenando nuestros campos de aerogeneradores y placas solares que pueden acabar con el campo español tal y como le conocemos.

Pero nunca perdemos la esperanza puesto que aunque los agricultores se estén envejeciendo también hay muchos jóvenes que se están incorporando o se van a incorporar a la agricultura.

Con estas nuevas y jóvenes incorporaciones se verá una mayor modernización del campo y garantizara la continuidad de esta figura del arrendamiento rústico a pesar de las amenazas que padece.

## 10. BIBLIOGRAFÍA

### Libros

- CABALLERO LOZANO, J.M. *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. Dykinson, 2004
- DE CASTRO VITORES, G. Y MUÑIZ ESPADA, E., *La normativa de arrendamientos rústicos. Reflexión y propuestas para un nuevo debate*. Consejo General del Notariado, Madrid 2008.
- ESTHER VILALTA, A Y M. MÉNDEZ, R. *Arrendamientos Rústicos*. Bosch, 2004.
- GARCÍA PÉREZ, R., *Comentarios al artículo 9.1 a 9.4 LAR*.
- GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, F. *Transición ecológica y desarrollo rural*. Aranzadi, 2021.
- GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, J.M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*. Madrid 1981.
- GUILARTE GUTIÉRREZ, V., (coordinador), *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*. Lex Nova, 2004.
- LASARTE ALVAREZ, C. *Principios de Derecho Civil III: Contratos*. Vigésimosegunda edición. Marciel Pons, 2021.
- MANRIQUE PLAZA, J. *Arrendamientos Rústicos*. Fundación Matritense del Notariado, 1997.
- SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, A., *Gastos y mejoras*. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Madrid 2006
- ZUMAQUERO GIL, L. Regulación del contrato de arrendamientos rústicos en la Ley 49/2003, de 26 de noviembre: régimen jurídico y competitividad. *Revista de derecho agrario y alimentario*, segunda época numero 73.

### Normativa española

- Código Civil.
- Constitución española
- Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.
- Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003

## WEBGRAFÍA

- Noticia Diario ABC “ El campo español envejece y pierde otros 1700 autónomos en un año”  
[https://www.abc.es/economia/abci-campo-espanol-envejece-y-pierde-otros-1700-autonomos-202001060230\\_noticia.html](https://www.abc.es/economia/abci-campo-espanol-envejece-y-pierde-otros-1700-autonomos-202001060230_noticia.html)
- Junta de Castilla y León. Agricultura y Ganadería. Desarrollo rural. Ayudas de incorporación y modernización agraria.  
<https://agriculturaganaderia.jcyl.es/web/es/desarrollo-rural/ayudas-incorporacion-modernizacion-agraria.html>
- Junta de Castilla y León. Agricultura y Ganadería. Estadística e Información agraria. Estadística agraria. Estadísticas agropecuarias. Cánones de arrendamientos rústicos.  
<https://agriculturaganaderia.jcyl.es/web/es/estadistica-informacion-agraria/canones-arrendamientos-rusticos.html>
- Junta de Castilla y León. Sede electrónica. Formalización de contratos de arrendamiento de carácter privado.  
<https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionElectronica/es/Plantilla100Detalle/1251181050732/formularios/1284398330406/Tramite>
- Junta de Castilla y León. Información general. La Política Agrícola Común.  
<https://pac.jcyl.es/web/es/informacion-general/politica-agricola-comun.html>
- Junta de Castilla y León. Estadística e Información agraria. Información agraria. Jóvenes. Guía de ayudas para jóvenes.  
<https://agriculturaganaderia.jcyl.es/web/es/estadistica-informacion-agraria/guia-ayudas-jovenes.html>
- Comisión Europea. Alimentos, agricultura, pesca. Políticas clave. Política agrícola común. Ayuda a la renta. El pago básico.  
[https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/common-agricultural-policy/income-support/basic-payment\\_es#basicpaymentsexplained](https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/common-agricultural-policy/income-support/basic-payment_es#basicpaymentsexplained)
- Noticia Diario El País. “El despliegue de los huertos solares choca con agricultores y ecologistas”  
<https://elpais.com/espana/catalunya/2021-01-23/el-despliegue-de-los-huertos-solares-choca-con-agricultores-y-ecologistas.html>
- La Información. “La fotovoltaica recalienta el campo y multiplica por cuatro las rentas agrarias.

<https://www.lainformacion.com/economia-negocios-y-finanzas/la-fotovoltaica-recalienta-el-campo-y-multiplica-por-cuatro-las-rentas-agrarias/2832375/>

- Noticia La Razón. “Los jóvenes y el campo”  
<https://www.larazon.es/opinion/columnistas/los-jovenes-y-el-campo-XN2249066/>
- Noticia La Razón. “El precio medio de la tierra se sitúa en España en 10.124 euros por hectárea, un 0,5% menos en 2020”  
<https://www.larazon.es/economia/20211011/vab3w3aeg5ebjhli7uvyq5bzu.html>