**DERECHO CIVIL**

**TEMA 57**

**RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS EN EL DERECHO COMÚN Y EN LA LEGISLACIÓN ESPECIAL; ÁMBITO DE APLICACIÓN DE ÉSTA. PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL EN LA MATERIA; EL ACCESO A LA PROPIEDAD.** **EL CONTRATO DE APARCERÍA. REFERENCIA AL DERECHO FORAL O ESPECIAL.**

**RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS EN EL DERECHO COMÚN Y EN LA LEGISLACIÓN ESPECIAL; ÁMBITO DE APLICACIÓN DE ÉSTA.**

El Código Civil de 24 de julio de 1889 sólo contiene cuatro preceptos dedicados a los arrendamientos de fincas rústicas, a saber:

1. El artículo 1575, que dispone que “el arrendatario no tendrá derecho a rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí, en caso de pérdida de más de la mitad de frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever”.

1. El artículo 1576, que dispone que “tampoco tiene el arrendatario derecho a rebaja de la renta cuando los frutos se han perdido después de estar separados de su raíz o tronco”.
2. El artículo 1577, que dispone que “el arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos. El de tierras labrantías, divididas en dos o más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean éstas”.
3. El artículo 1578, que dispone que “el arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente; y, recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al colono saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo a la costumbre del pueblo”.

No obstante, durante el siglo XX surgió una legislación especial que paulatinamente fue recogiendo la mayor parte de la regulación del contrato de arrendamiento de fincas rústicas.

**Ámbito de aplicación de la legislación especial.**

Actualmente, rige la Ley de Arrendamientos Rústicos de 26 de noviembre de 2003, cuyo ámbito de aplicación exige distinguir los siguientes aspectos:

1. Territorialmente, la Ley es de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas de derecho civil autonómico.
2. Temporalmente, es aplicable a los contratos celebrados a partir de su entrada en vigor, por lo que los celebrados con anterioridad se rigen por la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980.
3. Materialmente:
4. Son arrendamientos rústicos los contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal, a cambio de un precio o renta.

Estos contratos se rigen por lo acordado por las partes, a salvo de las normas imperativas de la Ley, y supletoriamente por el Código Civil y, en su defecto, por los usos y costumbres aplicables.

1. Se consideran arrendamientos rústicos los de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, para los que no rigen las normas imperativas de la Ley.
2. No se consideran arrendamientos rústicos los contratos de recolección de cosechas o realización de alguna faena agrícola individualizada.
3. La Ley no se aplica a:

* Los arrendamientos de temporada inferior al año agrícola.
* Los arrendamientos de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para su siembra o plantación.
* 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.
* Los que tengan como objeto principal:
* Aprovechamientos secundarios como las rastrojeras
* Aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos.
* La caza.
* Explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado.
* Cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal.

1. 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.
2. No se aplica la Ley a los arrendamientos urbanos o de suelo urbano o urbanizable.

**PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL EN LA MATERIA; EL ACCESO A LA PROPIEDAD.**

**Principios básicos de la legislación especial en la materia.**

Los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento rústico son los siguientes:

1. Los elementos personales son arrendador y arrendatario, respecto de quienes:
2. Basta la capacidad de contratar.
3. Pueden serlo tanto personas físicas, incluidas las comunidades de bienes, o jurídicas, incluidas las jurídico-públicas, cooperativas y sociedades agrarias de transformación, siempre que su objeto social incluya el ejercicio de la actividad agraria y complementarias a ésta dentro del ámbito rural, como las de transformación y venta directa de los productos de la explotación o las turísticas y artesanales.
4. No podrán ser arrendatarios las personas físicas que sean ya titulares de explotaciones agrarias de dimensión superior a la fijada por las Comunidades Autónomas con un máximo de quinientas hectáreas de secano o cincuenta de regadío.
5. Tampoco podrán ser arrendatarios las personas y entidades extranjeras, salvo el caso de ciudadanos europeos, aplicación del principio de reciprocidad o convenio internacional, y personas físicas extranjeras con permiso de residencia.
6. Los elementos reales son la finca y el precio, respecto de las que:
7. Una misma finca puede ser susceptible de diversos arrendamientos simultáneos que recaigan sobre aprovechamientos compatibles.
8. La renta es libremente estipulada en dinero por las partes, que podrán pactar su actualización y, en tal caso, el sistema de la misma, actualizándose en su defecto anualmente por referencia al Índice de Precios al Consumo.
9. En defecto de pacto, la renta se pagará anualmente.
10. Respecto de los elementos formales:
11. Los contratos de arrendamiento deberán constar por escrito, y las partes podrán compelerse a formalizarlos en documento público.
12. A falta de pacto entre las partes y salvo prueba en contrario, se presumirá la existencia de arrendamiento siempre que el arrendatario esté en posesión de la finca, y si no constase el importe de la renta, ésta será equivalente a las de mercado en esa zona o comarca.
13. La escritura pública de enajenación de finca rústica deberá expresar la circunstancia de si la finca está o no arrendada para poder ser inscrita.
14. Los arrendamientos de explotación deberán ir acompañados de un inventario de los elementos que la integran.
15. El arrendador debe comunicar el arrendamiento a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, que remitirán una copia al registro general de arrendamientos rústicos adscrito al Ministerio de Agricultura.

En cuanto al contenido, destacan las siguientes normas:

1. El arrendatario tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de devolver las fincas, al terminar el arriendo, en el estado en que las recibió.
2. Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilmada o sean consecuencia de la normativa aplicable.
3. Cuando el tipo o sistema de cultivo implique transformación del destino o suponga mejoras extraordinarias, sólo podrá hacerse mediante acuerdo expreso entre las partes o en cumplimiento de la normativa aplicable.
4. En el arrendamiento de explotación, el arrendatario goza igualmente de plena autonomía en el ejercicio de su actividad empresarial, y asume la obligación de conservar la unidad orgánica de la explotación y de devolverla al término del arriendo.
5. El arrendamiento tendrá una duración mínima de cinco años, teniéndose por no puesta toda cláusula que fije una duración menor.
6. Salvo que se pacte una duración mayor, el arrendamiento se entenderá concertado por un plazo de cinco años, con prórrogas tácitas por períodos de cinco años.
7. El arrendador, sin derecho a elevar por ello la renta, debe realizar las obras y reparaciones necesarias, y si no lo hace el arrendatario podrá optar entre:
8. Compelerle a ello judicialmente.
9. Resolver el contrato.
10. Obtener una reducción proporcional de la renta.
11. Realizarlas él mismo, reintegrándose mediante compensación con las rentas que vayan venciendo.
12. Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizables, cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a dicha reparación, debiendo comunicárselo al arrendatario, quien podrá optar por rescindir el contrato o continuar el arriendo con disminución proporcional de renta.
13. Incumben también al arrendador las mejoras que, por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos, hayan de realizarse, y si suponen un incremento de la producción, el arrendador tendrá derecho a la revalorización proporcional de la renta.
14. El arrendatario debe efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, sin que por ello tenga derecho a disminución de la renta, ni a la prórroga del arriendo.
15. Finalizado el contrato, el arrendatario tendrá derecho a una indemnización por el aumento del valor de la finca por las mejoras realizadas, siempre que éstas se hayan efectuado con el consentimiento del arrendador.
16. A las mejoras útiles y voluntarias se les aplica, en defecto de pacto, el régimen establecido por los artículos 453 y 454 del Código Civil para el poseedor de buena fe.

Asimismo, se regula la transmisión de la finca, destacando los siguientes aspectos:

1. El adquirente de la finca, aunque fuese tercero hipotecario conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima de cinco años del arrendamiento o de la prórroga tácita si se trata del tercero hipotecario, mientras que si no lo es deberá respetar la duración total pactada.
2. En toda transmisión *ínter vivos* de la finca arrendada, incluida la donación, el arrendatario que sea agricultor profesional, cooperativa agraria o sociedad agraria de transformación, tendrá derecho de tanteo y retracto.
3. El arrendatario podrá ejercitar el derecho de tanteo dentro de los sesenta días hábiles siguientes a haber recibido la notificación del arrendador de su intención de transmitir la finca, con indicación del precio o valor y condiciones esenciales de la transmisión.
4. A falta de notificación del arrendador, el arrendatario podrá ejercitar el derecho de retracto dentro de los sesenta días hábiles siguientes a haber tenido conocimiento de la transmisión.

En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario, al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto.

1. Para inscribir los títulos de adquisición *inter vivos* de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de las anteriores notificaciones.
2. No procederán los derechos de tanteo y retracto:
3. En las transmisiones a título gratuito, cuando el adquirente sea descendiente o ascendiente del arrendador o pariente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad o su cónyuge.
4. En la permuta de fincas rústicas cuando se efectúe para agregar una de las fincas permutadas y siempre que sean inferiores a diez hectáreas de secano, o una de regadío, los predios que se permutan.
5. Los anteriores derechos serán preferentes a cualquier otro derecho de adquisición preferente, salvo el retracto de colindantes que prevalecerá sobre éstos cuando ambas fincas no excedan de una hectárea.

También se regula la cesión y subarriendo, destacando los siguientes aspectos:

1. La cesión y el subarriendo deberán referirse a la totalidad de la finca o explotación, y deberán otorgarse por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento por una renta que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario.
2. El arrendatario no podrá ceder o subarrendar la finca o explotación sin el consentimiento expreso del arrendador, salvo que se efectúen en favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario.

El arrendamiento termina:

1. Por pérdida o expropiación forzosa total de la finca arrendada. Si es parcial, el arrendatario puede optar por continuar en el arriendo reduciendo proporcionalmente la renta, y si hay expropiación tiene derecho a al indemnización que le corresponda.
2. Por expiración del término.
3. Por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, notificándoselo al arrendador con un año de antelación.
4. Por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos de continuar el arrendamiento en los términos establecidos.
5. Por extinción de la personalidad jurídica de la entidad arrendataria.
6. Por resolución del derecho del arrendador.

Además, son causas de resolución a instancia del arrendador las siguientes:

1. Falta de pago de la renta o de las cantidades asimiladas.
2. Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca.
3. No explotar la finca o destinarla a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente.
4. Subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos examinados.
5. La calificación de la finca como suelo urbano o urbanizable.
6. Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.

Tanto el arrendador como el arrendatario podrán resolver el contrato por el incumplimiento de la otra parte de la obligación de pagar gastos de conservación y mejoras.

Los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios y titulares de derechos análogos se resolverán cuando concluya el año agrícola en que se extinga el derecho del arrendador.

A la extinción o resolución del arrendamiento, el arrendatario saliente debe permitir al entrante realizar las labores preparatorias del año siguiente, y el entrante permitir al saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos.

**El acceso a la propiedad.**

El acceso por el arrendatario a la propiedad de la finca arrendada al margen del ejercicio de los derechos de adquisición preferente está regulado por la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos de 10 de febrero de 1992, si bien actualmente los efectos de la misma se han consumado, ya que el arrendatario podía ejercer el derecho de acceso a la propiedad que le concedía tal Ley hasta el 31 de diciembre de 1997.

**EL CONTRATO DE APARCERÍA.**

Dispone el artículo 1579 del Código Civil que “el arrendamiento por aparcería (…) se regirá por las disposiciones relativas al contrato de sociedad y por las estipulaciones de las partes, y, en su defecto, por la costumbre de la tierra”.

Sin embargo, este precepto está superado por la regulación que contiene la Ley de Arrendamientos Rústicos, que lo define como el contrato en el que el titular de una finca o explotación cede temporalmente su uso y disfrute o el de alguno de sus aprovechamientos, conviniendo con el aparcero repartirse los productos por partes alícuotas proporcionales a sus respectivas aportaciones.

A este contrato se le aplican supletoriamente las normas sobre arrendamientos rústicos relativas a las partes contratantes, forma, gastos y mejoras y terminación.

Si el aparcero aporta únicamente su trabajo personal y una parte menor al diez por ciento del capital, deberá percibir el salario mínimo interprofesional y cumplirse lo dispuesto en la legislación laboral y de Seguridad Social.

La duración del contrato en defecto de pacto es de un año, con prórrogas tácitas anuales.

A la finalización del contrato, si el titular de la finca pretende realizar un contrato de arrendamiento el aparcero tendrá derecho preferente, en igualdad de condiciones, a ser arrendatario.

Los contratos parciarios en que dos o más personas aporten el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción, con la finalidad de constituir una explotación agrícola, ganadera o forestal, acordando repartirse el beneficio que obtengan proporcionalmente a sus aportaciones, se regirán por las reglas de su constitución y, en su defecto, por las del contrato de sociedad.

**REFERENCIA AL DERECHO FORAL O ESPECIAL.**

El Código Civil de Cataluña contiene una extensa y detallada regulación de los contratos de cultivo, que incluyen el arrendamiento rústico, la aparcería y la masovería.

La Ley de Derecho Civil de Galicia de 14 de junio de 2006 también regula extensa y detalladamente el arrendamiento rústico y la aparcería, con especialidades como el arrendamiento de lugar acasarado.

El texto refundido de la Compilación de Derecho Civil de Baleares de 6 de septiembre de 1990 regula la sociedad rural menorquina, que es un contrato atípico suscrito entre el titular de una finca rústica y el cultivador, quienes actúan mancomunadamente con el objeto de explotar una finca en estrecha colaboración.

La Compilación de Derecho Foral de Navarra de 1 de marzo de 1973 regula el arrendamiento de explotaciones agrarias, pecuarias y forestales.

Finalmente, la Ley valenciana de Contratos Agrarios de 26 de julio de 2013 regula detalladamente los arrendamientos históricos valencianos, permitiendo que su régimen jurídico pueda extenderse a contratos de arrendamiento concertados a partir de su entrada en vigor.

José Marí Olano

31 de agosto de 2024