

LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

7.^a EDICIÓN 2021-2022

Concordancias, jurisprudencia, índice analítico
y legislación complementaria

JOSÉ LUIS GIL IBÁÑEZ
Magistrado



eBook en www.colex.es



LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

CONCORDANCIAS, JURISPRUDENCIA,
ÍNDICE ANALÍTICO Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

7.^a EDICIÓN 2021

José Luis Gil Ibáñez

Magistrado

COLEX 2021

Copyright © 2021

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

© José Luis Gil Ibáñez

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3º B (local comercial)
A Coruña, C.P. 15004
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1359-320-3
Depósito legal: C 1621-2021

SUMARIO

I. LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	13
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	17
CAPÍTULO II. Partes contratantes	30
CAPÍTULO III. Forma	37
CAPÍTULO IV. Duración del arrendamiento	38
CAPÍTULO V. Renta	41
CAPÍTULO VI. Gastos y mejoras	44
CAPÍTULO VII. Enajenación y subarriendo	49
CAPÍTULO VIII. Terminación del arrendamiento	59
CAPÍTULO IX. De las aparcerías	70
CAPÍTULO X. Normas procesales	76
DISPOSICIONES ADICIONALES	77
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	79
DISPOSICIONES DEROGATORIAS	80
DISPOSICIONES FINALES	81
ÍNDICE ANALÍTICO	83

NORMAS COMPLEMENTARIAS

II. Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos	97
III. Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos	127
IV. Código Civil	131
V. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil	137
VI. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana	153
VII. Ley 87/1978, de 28 de diciembre, de Seguros Agrarios Combinados	163

SUMARIO

VIII.	Ley 34/1979, de 16 de noviembre, sobre fincas manifiestamente mejorables	165
IX.	Ley 25/1982, de 30 de junio, de agricultura de montaña.	171
X.	Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias	181
XI.	Real Decreto 613/2001, de 8 de junio, para la mejora y modernización de las estructuras de producción de las explotaciones agrarias	201
XII.	Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. . .	227
XIII.	Ley 35/2011, de 4 de octubre, sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias	247
XIV.	(GALICIA) Ley 3/1993, de 16 de abril, de las Aparcerías y de los Arrendamientos Rústicos Históricos de Galicia.	261
XV.	(CATALUÑA) Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto	265
XVI.	(COMUNIDAD VALENCIANA) Ley 3/2013, de 26 de julio, de los Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias.	275

LEYENDA ICONOS



Texto modificado



Texto nuevo

ABREVIATURAS

Art./Arts.	Artículo/s
CC	Código Civil
DA/ D.A.	Disposición Adicional
DDT/D.DT.	Disposición Derogatoria
DF/D.F.	Disposición Final
DT/ D.T.	Disposición Transitoria
LAR / LAR 2003	Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)
LAR 1980	Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 (Ley 83/1980, de 31 de diciembre)
LEC / LECiv	Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000, de 7 de enero)
LH	Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946)
LPH	Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio)
RAR	Reglamento para la aplicación de la legislación sobre arrendamientos rústicos (Decreto 745/1959, de 29 abril)
RDL	Real Decreto Ley
RDLeg	Real Decreto Legislativo
RH	Reglamento Hipotecario (Decreto de 14 de febrero de 1947)
S	Sentencia
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
SSTS	Sentencias del Tribunal Supremo
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
TC	Tribunal Constitucional
TS	Tribunal Supremo

LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

I.
LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE,
DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

–BOE n.º 284 de 27 de noviembre 2003–

JUAN CARLOS I REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La adecuación socioeconómica de las estructuras de las explotaciones agrarias es un elemento clave en cualquier estrategia de modernización de la agricultura que pretenda mejorar su competitividad en los mercados y consolidar empresas viables, capaces de generar niveles de renta y de ocupación satisfactorios. Por ello, la reforma o mejora estructural es especialmente necesaria en una buena parte de la agricultura española que, a pesar de los cambios, a veces muy profundos, que se vienen produciendo en los últimos años, se caracteriza por tener todavía acusadas deficiencias estructurales, tanto en términos globales y territoriales, como en relación a otros países con los que comparte intereses y mercados cada día más abiertos y competitivos. Un elemento decisivo en esa mejora estructural ha de ser la movilidad de la tierra, y uno de los mecanismos más idóneos para lograr este objetivo es la figura del arrendamiento.

II

La Constitución Española de 1978, en su artículo 130.1, encomienda a los poderes públicos “la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos y, en particular de la agricultura, de la ganadería, de la pesca y de la artesanía, a fin de equiparar el nivel de vida de todos los españoles”. En consecuencia, el establecimiento de una adecuada regulación de los arrendamientos rústicos, en cuanto coadyuva a la modernización de las explotaciones agrarias, se convierte no ya en un instrumento de política económica y social, sino también en un mandato constitucional dirigido a los poderes públicos. Y concretamente al Estado, en virtud del artículo 149.1 de la Norma Fundamental, cuya regla 8.ª atribuye a aquél la competencia exclusiva sobre “legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan”.

III

En las últimas décadas, se han observado diferentes tendencias en la tenencia de la tierra en España que, sin duda, han influido en su movilidad y en el proceso de ajuste estructural. En este sentido, se constata un aumento relativo del arrendamiento respecto a las demás formas de tenencia de la tierra. Así, la reestructura-

ción de los años 60 está asociada con una fuerte expansión del arrendamiento. Por el contrario, en los 70 y, sobre todo, los 80, se reduce la intensidad del redimencionamiento de las explotaciones como consecuencia del bloqueo en la movilidad de la tierra al frenarse la expansión de los arrendamientos, en parte, por efecto de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980. Esta ley vino a adaptar la institución a la nueva Constitución de 1978, así como a situarla en la perspectiva de la integración plena de España en la Unión Europea y, en fin, como toda norma cabal debe hacerlo, respondió a las circunstancias de nuestra agricultura, radicalmente distintas entonces, no ya de las de su antecesora, la Ley de 1935, sino de las propias de los años 60 y 70. Se impone ahora una revisión, por diferentes motivos.

En la Unión Europea se están produciendo cambios de gran trascendencia en el pensamiento que inspira las reformas de la política agrícola común. El desafío fundamental que se plantea es lograr un aumento de la eficiencia de las explotaciones, que compense posibles pérdidas de renta a agricultores y ganaderos.

Generalmente se estima que ello requiere explotaciones mucho mayores que las actuales, en términos de superficie y de rendimientos, y, sobre todo, una dinamización del mercado de la tierra. Y es aquí donde aparece el instrumento arrendaticio como uno de los más indicados para lograr nuevas tierras, que los agricultores con vocación de permanencia puedan agregar a las suyas. Existen, así, núcleos rurales donde unos pocos empresarios llevan en cultivo todo el término, manteniendo labradas y vivas las tierras, y permitiendo que sigan siendo comunidades viables, capaces de acoger, por otra parte, el turismo de los habitantes de la ciudad, lo que proporciona a su vez rentas complementarias a los agricultores, que permiten cumplir la doble función de producción de alimentos y conservación del medio ambiente. Fue la Declaración de Cork, de 9 de noviembre de 1996 (de donde surgen en gran medida las nuevas tendencias de reordenación de las explotaciones) la que asumió inequívocamente el objetivo del desarrollo rural, incorporado, desde entonces, al marco del sector agrario.

Por lo que se refiere a las características presentes de la agricultura, se han producido cambios de gran relieve que exigen nuevas normas para las nuevas realidades y perspectivas de futuro, que se traducen en la actualidad en la necesidad de mejorar las condiciones de vida y el nivel de empleo, así como la diversificación de la actividad económica en el medio rural.

Es previsible que en el futuro continúe la tendencia a la disminución de la población activa agraria, sin que ello suponga desconocer los favorables efectos de las políticas de ayudas a la instalación de jóvenes agricultores que, junto a otros factores, tienden a moderar esa disminución. Las estadísticas revelan que casi la mitad de los responsables de explotación agraria declaran no tener sucesor en ella. De acuerdo con el Censo Agrario de 1999, había en esa fecha 746.944 explotaciones dirigidas por un titular de 55 o más años que carecía de sucesor, lo que supone el 44 por ciento de las explotaciones con empresario persona física y el 42,3 por ciento del total de explotaciones censadas (aproximadamente el 20 por ciento de la superficie censada total), que son las que podrían desaparecer durante el próximo decenio. Es deseable que las tierras que queden sin cultivar puedan pasar a otros, lo que les permitirá agrupar una buena base superficial: existe ya una tendencia clara, especialmente en el sur de España, a la proliferación de sociedades de administración o arrendamiento de fincas ajenas, que ha de dar como frutos unidades de producción mayores, más tecnificadas, mejor informatizadas, con una integración más intensa en redes de comercialización, llevadas, pues, con criterios empresariales.

En este sentido, las estimaciones realizadas apuntan a que en el próximo decenio abandonarán la actividad agraria entre 400.000 y 500.000 explotaciones que liberarán alrededor de cuatro millones de hectáreas, que teóricamente quedarán disponibles para su incorporación a otras explotaciones, normalmente bajo la forma de arrendamiento. Por ello resulta necesaria una revisión de su régimen

jurídico, que aumente su eficacia y permita canalizar las superficies liberadas al redimensionamiento o mejora de las explotaciones con mayores perspectivas de futuro, ya que en principio no cabe esperar que la reestructuración transcurra a través de la compraventa de tierras, dado su elevado precio.

En definitiva, la orientación fundamental que inspira la ley es lograr una flexibilización del régimen de los arrendamientos rústicos en España, siguiendo la senda abierta en 1995 por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. Esta ley reformó la de 1980, en lo que se refiere a la duración de los arrendamientos, suprimiendo las prórrogas legales y estableciendo un nuevo plazo de duración mínima, de cinco años, frente a los 21 a que daba lugar la anterior regulación. La consecuencia fue una revitalización de los arrendamientos rústicos. Durante los años 90 se registra, así, una fuerte expansión del arrendamiento, con un aumento de 2,3 millones de hectáreas. La nueva ley profundiza en esta dirección.

IV

En el capítulo I se consagra el objetivo de dar primacía a la autonomía de la voluntad de las partes (artículo 1), en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley. Se incluye no sólo el arrendamiento de fincas, sino también de explotaciones (artículo 2), así como una referencia al régimen de los derechos de producción agrícola en caso de arrendamiento (artículo 3), todo ello en concordancia con la importancia que estas figuras han adquirido en el derecho comunitario.

El capítulo II regula las partes contratantes, donde se introducen importantes novedades, como lo es permitir celebrar el contrato a cualquier persona física o jurídica con capacidad de contratar y a las comunidades de bienes, una forma asociativa crecientemente utilizada, tal y como pone de manifiesto el Censo Agrario de 1999 (artículo 9).

Destaca el cambio de orientación que representa la supresión del requisito de la "profesionalidad", exigido por la Ley de 1980, y del tope cuantitativo que ésta dejó establecido para evitar la acumulación de tierras.

Puede decirse que la norma fracasó en su aplicación práctica, ya que la misma ley había desvirtuado su alcance al permitir que fueran arrendatarias las sociedades con requisitos mínimos, bien fáciles de constituir, amén de carecer de sanciones adecuadas el incumplimiento de tales normas. Fue una reforma sin paralelo en ningún otro Estado comunitario, con la que se pretendía proteger al "agricultor a título principal", personaje central en el edificio de las estructuras agrarias europeas, desde los Reglamentos socio-estructurales de 1972. Sin embargo, el criterio comunitario cambia en el importante Reglamento (CE) n.º 1257/1999 del Consejo, de 17 de mayo de 1999, sobre la ayuda al desarrollo rural a cargo del Fondo Europeo de Orientación y de Garantía Agrícola (FEOGA), por el que se modifican y derogan determinados reglamentos. Esta norma prescinde por completo de aquella figura del agricultor a título principal (ATP), aunque respeta la normativa en la materia de cada Estado miembro, basando la nueva política estructural en el criterio de viabilidad de las explotaciones agrarias.

La evolución reciente de la titularidad de las explotaciones en España muestra un notable descenso de las explotaciones individuales, en tanto que aquellas cuyo titular es una persona jurídica privada (así, las sociedades mercantiles o las cooperativas) están adquiriendo un papel muy destacado en la reestructuración de la agricultura española, sin que ello suponga desconocer el papel y la necesaria protección de la explotación familiar, imprescindible para garantizar un adecuado desarrollo social en el medio rural.

Uno de los aspectos fundamentales de la nueva norma es la duración del arrendamiento, regulada en el capítulo IV. La experiencia liberalizadora de la Ley de 1995 ha sido, como antes se dijo, básica para configurar la actual regulación,

que sigue ese mismo camino, acortando incluso el plazo de cinco años a tres, y estableciendo un sistema de prórrogas tácitas por tres años.

Hay países comunitarios de nuestro entorno donde se ha llegado a admitir la total libertad de pacto en este punto de la duración, lo que en España ha parecido excesivo, pues no cabe duda de que el arrendatario precisa de algún tiempo para amortizar los capitales empleados y dotar a su empresa de la indispensable estabilidad.

Ahora bien, la reforma de 1995 puso de manifiesto que, modificada de esa forma la duración, se venía abajo la piedra angular sobre la que se construyeron tanto la Ley de 1935 como la de 1980, pues, en realidad, lo que se había hecho al negar las prórrogas legales era un cambio de sistema que se venía a identificar, o cuando menos a aproximar, al Código Civil de 1889.

Con la nueva regulación de la duración, pierden sentido los derechos de adquisición, el tanteo y retracto, minuciosamente regulados en la Ley de 1980; por otra parte, la posible aplicación de tales derechos, que implican una notable limitación a la propiedad, alejaba a los propietarios de arrendar y, por lo tanto, se ha creído oportuno suprimirlos ahora, en aras de la libre circulación de la tierra que se estima cada día más conveniente.

Destaca también la regulación de los gastos y mejoras, del capítulo VI. Se ha utilizado la normativa precedente, pero simplificada y aclarada, con novedades como la de considerar mejora obligatoria la que venga impuesta por acuerdos de las comunidades de regantes en lo que se refiera a la modernización de los regadíos, tarea que constituye hoy uno de los pilares más importantes de la modernización agraria en España. Se trata de evitar que los arrendamientos de fincas sitas en zonas irrigadas lleguen a ser un obstáculo a la modernización.

Constituye una importante novedad el capítulo VII, en el que se regula la enajenación y el subarriendo. Por lo que se refiere a la enajenación, la ley se aleja del principio jurídico romano *emptor non tenetur stare colono*, recogido en el artículo 1571 del Código Civil, disponiéndose ahora todo lo contrario, aun cuando el comprador estuviera amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (artículo 22). Se permite la cesión o el subarriendo, en contra del sistema anterior, aunque se limita el importe de la renta del subarriendo, para evitar que se comercie con las tierras por intermediarios especulativos. Se ha tenido en cuenta para ello que, mediante la cesión o la aportación quizá a una sociedad del contrato, se fomentará en algunos casos el agrandamiento de las unidades, lo que, junto a otros instrumentos de política estructural (fomento de incorporación de jóvenes, planes de mejora...), ha de contribuir a la modernización de las explotaciones.

También merece destacarse el capítulo IX, en el que se actualiza el régimen de las aparcerías. Se suprime el requisito de que el titular de la finca aporte, al menos, un 25 por ciento del valor total de la maquinaria, ganado y capital circulante, suprimiendo así la distinción entre aparcería y arrendamiento parciario. Se introduce una referencia a la aparcería asociativa remitiendo su regulación, a falta de pacto, al contrato de sociedad (artículo 32). La aparcería tiene cierta vigencia en algunas comunidades autónomas y, por otra parte, revive en figuras nuevas de contratos agroindustriales o de integración.

En definitiva, existe a lo largo del texto una clara orientación flexibilizadora del régimen del arrendamiento, que es resultado de un largo período de reflexión y consultas con expertos, así como del informe del Consejo Superior Agrario. Flexibilización que se hace compatible con el equilibrio de las partes en el contrato, y que se refleja en materias como la regulación de los derechos del arrendatario en caso de expropiación de la finca (disposición adicional segunda). Incluso la corta duración del contrato se compensa con el derecho del arrendatario al desistimiento unilateral del contrato, sin más que avisar con un año de antelación [artículo 24.d)].

Flexibilización y equilibrio que han de conducir a una mayor movilidad de la tierra y a la modernización de nuestras explotaciones agrarias.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

CONCORDANCIAS

Artículos 1 a 11 LAR 80.

ART. 1. Arrendamiento rústico.

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

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

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

CONCORDANCIAS

Artículos 1542, 1543 y 1545 CC.

Apartado 1: artículo 1 LAR 80.

Apartado 3: artículo 2 LAR 80.

JURISPRUDENCIA

Tribunal de Justicia de la Unión Europea

A los efectos del Reglamento nº 1782/2003 del Consejo, de 29 de septiembre de 2003, por el que se establecen disposiciones comunes aplicables a los regímenes de ayuda directa en el marco de la política agrícola común (actualmente, Reglamento (UE) nº 1307/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013), para considerar que una superficie agraria forma parte de la explotación del agricultor no es preciso que éste disponga de la misma en virtud de un contrato de arrendamiento rústico o de otro tipo de contrato de arrendamiento de la misma naturaleza celebrado a título oneroso; no se opone a esto que se considere parte de una explotación la superficie puesta a disposición del agricultor a título gratuito, mediando únicamente la asunción por éste de las cotizaciones debidas a la asociación profesional, para darle un uso determinado durante un período limitado y respetando los objetivos de protección de la naturaleza, siempre que dicho agricultor pueda usar tal superficie con autonomía suficiente en sus actividades agrarias durante un período mínimo de diez meses; además, es irrelevante en relación con la incorporación de la referida superficie a la explotación del agricultor el hecho de que éste esté obligado a realizar a título oneroso ciertas labores por cuenta de un tercero cuando dicha superficie es también objeto de uso por el agricultor en relación con la realización de su actividad agraria en nombre y por cuenta propios (**S. 14.10.10, asunto C-61/09, rec. 2010 I-09763**).

Tribunal Supremo

Apartado 1

Conforme al art. 1274 CC, “en los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte [...]”; y según el art. 1275 CC “los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral”. En el caso de los contratos de arrendamientos de cosas conforme al art. 1546 CC aquellas prestaciones consisten en que “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”. En concreto, respecto de los arrendamientos

JOSÉ LUIS GIL IBÁÑEZ

Magistrado

Licenciado en Derecho por la Universidad de Valladolid y Máster en Derecho Comunitario Europeo por la Universidad Carlos III de Madrid, ingresó por oposición en la carrera judicial en 1985.

Ha sido Magistrado del Gabinete Técnico de Información y Documentación del Tribunal Supremo y Letrado del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

En la actualidad ejerce como Presidente de la Sección 5ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.

La presente edición de la Ley de Arrendamientos Rústicos recoge las modificaciones legislativas producidas con respecto a la anterior edición, que se resaltan, y se actualiza la jurisprudencia recaída en aplicación de los preceptos que la componen, incluyendo la procedente del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Igualmente se han puesto al día las normas complementarias, manteniendo las que inciden de forma más directa en la regulación, como la anterior Ley 13/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, y la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos.

Con todo lo expuesto ofrecemos un texto que resulta manejable, accesible, práctico y, sobre todo, útil en lo que concierne a los arrendamientos rústicos.

PVP: 34,95 €

ISBN: 978-84-1359-320-3



9 788413 593203