

Terminación y efectos del contrato de arrendamiento rústico

por

FRANCISCO MILLÁN SALAS
Profesor Doctor de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid

SUMARIO

I. INTRODUCCIÓN.

II. CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO:

1. PÉRDIDA FÍSICA Y EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LA FINCA.
2. VENCIMIENTO DEL PLAZO.
3. POR MUTUO ACUERDO DE LAS PARTES.
4. POR DESISTIMIENTO UNILATERAL DEL ARRENDATARIO.
5. MUERTE DEL ARRENDATARIO.
6. EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA O LA COMUNIDAD.
7. POR RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR.
8. POR RESOLUCIÓN Y RESCISIÓN DEL CONTRATO.

III. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO:

1. FALTA DE PAGO DE LA RENTA Y DE LAS CANTIDADES ASIMILADAS A LA MISMA.
2. INCUMPLIR OBLIGACIONES DE MEJORA O TRANSFORMACIÓN.
3. NO EXPLOTAR LA FINCA O DESTINARLA A FINES O APROVECHAMIENTOS DISTINTOS A LOS PREVISTOS CONTRACTUALMENTE.
4. SUBARRIENDO O CESIÓN INDEBIDOS.
5. LA APARICIÓN SOBREVENIDA DE ALGUNA DE LAS CIRCUNSTANCIAS CONTEMPLADAS EN EL ARTÍCULO 7.1.
6. CAUSAR GRAVES DAÑOS EN LA FINCA, CON DOLO O NEGLIGENCIA MANIFIESTA.

IV. CAUSAS DE RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

V. EFECTOS.

I. INTRODUCCIÓN

La Ley 83/1980, de 31 de diciembre de 1980, de Arrendamientos Rústicos, dedicaba el capítulo VIII del Título I a la «Terminación del arrendamiento», clasificando sus causas en tres categorías: resolución, sucesión y extinción. Esta clasificación recibió críticas de la doctrina debido a su complejidad, a la omisión de algunas causas o por apartarse de la teoría general de los contratos.

La nueva Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR), modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre, dedica a la terminación del arrendamiento su capítulo VIII, comprendiendo los artículos 24 a 27. Clasifica las causas de terminación del arrendamiento en tres categorías: terminación (art. 24), resolución (art. 25) y rescisión (art. 26). El artículo 27 regula los efectos de la terminación del arrendamiento. No regula la sucesión como una categoría específica, como lo hacía la Ley 1980, sino como una causa de terminación del arrendamiento, artículo 24.e).

Aunque la Ley de 2003 incluya, dentro de cada categoría, a distintas causas por las que se termina, se resuelve o se rescinde el contrato de arrendamiento rústico, a estas causas hay que añadir las que las partes contratantes hayan expresamente acordado en el contrato, siempre que no se opongan a la LAR de 2003; y, al regir supletoriamente el Código Civil, también hay que añadir las recogidas en este cuerpo legal, como son la novación extintiva o la confusión de derechos entre arrendador y arrendatario por adquisición de la propiedad de la finca arrendada por el arrendatario (1).

La Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003 es criticable en cuanto a la clasificación de las causas de terminación del arrendamiento. En primer lugar, el artículo 24, dedicado a las causas por las que el arrendamiento termina, incluye, entre otras, la resolución o rescisión del contrato, de manera que respecto al resto de las causas que en dicho artículo se enumeran no es posible saber en qué categoría específica deben incluirse, ya que coinciden la rúbrica del capítulo VIII y la del artículo 24: «Terminación del arrendamiento». En segundo lugar, el artículo 26 bajo la rúbrica «Rescisión», no recoge supuestos de rescisión del contrato sino de resolución, como más adelante veremos.

Por otra parte, respecto al proceso correspondiente en el que se decidirán las demandas sobre arrendamientos rústicos, el artículo 249.1.6.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), de 7 de enero de 2000, establece: «Se decidirán en el juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía: las demandas que versen

(1) Sobre la confusión, ver AMAT LLOMBART, P., «Causas y efectos de la terminación del arrendamiento rústico en la nueva Ley 49/2003», en *RDAA*, núm. 42, 2004, págs. 40 y 41.

sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia (estos dos supuestos excepcionales se decidirán en juicio verbal según establece el art. 250 de la LEC).

Siguiendo el orden que hace la Ley de las distintas categorías y causas por las que el arrendamiento termina, vamos a estudiar cada una de ellas y finalmente los efectos.

II. CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

1. PÉRDIDA FÍSICA Y EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LA FINCA

El contrato de arrendamiento rústico se define como aquel mediante el cual 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 (art. 1 LAR); así, mientras la falta de pago de la renta y de las cantidades asimiladas a ella da lugar a la resolución del contrato, la falta de cosa arrendada o falta de objeto del contrato, por pérdida o expropiación forzosa, es causa de terminación del contrato, ya que la finca es un elemento esencial para la existencia del contrato de arrendamiento rústico (art. 1.261 del Código Civil).

La pérdida de la finca arrendada como la expropiación de la misma están reguladas en el artículo 24.a) LAR de 2003: «El arrendamiento termina: a) Por pérdida total de la cosa arrendada y por expropiación forzosa cuando sea también total; si la pérdida es sólo parcial, el arrendatario tiene opción para continuar en el arriendo, y lo mismo en el caso de expropiación forzosa, reduciendo proporcionalmente la renta. En este último supuesto, además, el arrendatario tiene derecho a la indemnización que haya fijado la Administración».

La pérdida de la cosa arrendada puede deberse a hechos o actos instantáneos, como es una inundación o un incendio; o sucesivos a lo largo del tiempo. La pérdida puede ser total o parcial y deberse a causa no imputable a los contratantes, caso fortuito o fuerza mayor, o a una causa imputable a uno de ellos, culpa o dolo.

En el supuesto de pérdida total imputable o no a una de las partes, el contrato termina. «En la determinación de la pérdida total, mantiene ALBIEZ DOHRMANN, no sólo se debe estar a criterios físicos (pérdida física) sino también a criterios económicos y de viabilidad de poder seguir desarrollando una actividad agrícola de la finca dada en arrendamiento (pérdida económica)»; y aunque, sigue diciendo el mismo autor: «La pérdida total debería suponer la terminación automática del contrato de arrendamiento... Sin embargo, la pérdida total no tiene por qué ser causa de extinción inmediata del contrato

cuando al arrendatario le interesa continuar la explotación asumiendo el coste de la reconstrucción de la misma» (2).

En el caso de pérdida parcial imputable o no a uno de los contratantes, el arrendatario puede optar entre terminar el contrato o continuar en el arriendo reduciendo proporcionalmente la renta. De manera que la pérdida parcial de la finca arrendada es causa de terminación del contrato a voluntad del arrendatario, es él quien tiene la opción de terminar el contrato o seguir en el arriendo, el arrendador no le puede obligar a que continúe con el arriendo en la parte de finca que no se ha perdido. La opción que tiene el arrendatario de terminar el contrato o continuar en el arriendo debe de ponerla en conocimiento del arrendador por cualquier forma (verbal o escrita).

En el caso de pérdida parcial, cuando el arrendatario opte por continuar en el arriendo, el problema está en la manera de reducir proporcionalmente la renta, si esta reducción se ha de hacer en proporción a la parte de finca que se ha perdido o en proporción a la pérdida de productividad que haya sufrido la finca; nosotros nos inclinamos por esta segunda solución por ser más equitativa a los intereses de ambas partes.

Al admitir la LAR la compatibilidad de arrendamientos simultáneos sobre una misma finca (art. 4), la pérdida parcial, mantiene CARRANCHO HERRERO, «afectará sólo a la extinción o reducción de los contratos que recaigan sobre la parte de finca perdida, manteniéndose, en principio, sin variación los demás» (3).

La LAR de 2003, a diferencia de la anterior y derogada Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, no se pronuncia sobre si la pérdida, total o parcial, se debiera a causa imputable o no a los contratantes, ni a la indemnización que corresponda, por lo que habrá de aplicarse supletoriamente el Código Civil. Así, cuando la pérdida, total o parcial, se debiera a caso fortuito o fuerza mayor, ninguna de las partes contratantes tiene derecho a indemnización en base al artículo 1.105 del Código Civil que establece: «Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que previstos, fueran inevitables»; en cambio, si se debiera a dolo o culpa de uno de los contratantes, el otro tiene derecho a una indemnización por los daños y perjuicios causados, bien por perder el dominio de la cosa arrendada el arrendador, bien por perder su posesión el arrendatario, ya que el artículo 1.101 del Código Civil dispone: «Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus

(2) ALBIEZ DORHRMANN, K. J., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos*, director: PAQUAU LIAÑO, M., Thomson Aranzadi, 2006, pág. 768.

(3) CARRANCHO HERRERO, M.^a T., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*, coordinador: CABALLERO LOZANO, J. M.^a, Dykinson, 2006, pág. 413.

obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquélla», y el artículo 1.094 del Código Civil: «El obligado a dar alguna cosa lo está también a conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familia». Se presume la culpabilidad del arrendatario a no ser que se pruebe lo contrario (arts. 1.563 y 1.183 del Código Civil y STS de 18 de octubre de 1979).

Cabe la posibilidad de que la pérdida, total o parcial, de la finca arrendada se deba a dolo o culpa tanto del arrendador como del arrendatario, en este caso, mantiene ATIENZA NAVARRO: «Si se llega a la conclusión de que ambos comportamientos han incidido por igual en la causación del daño, se acudirá al expediente conocido jurisprudencialmente como “compensación de culpas”, y nada habrá que indemnizar. Si, por el contrario, se comprobara que el comportamiento de uno de ellos contribuyó en mayor medida en la producción de la pérdida, el otro obtendría una indemnización reducida en proporción a su propia participación» (4).

También la pérdida puede ser causada, como sostiene ALBIEZ DOHRMANN, por un tercero ajeno a la relación arrendaticia, como consecuencia de un incendio provocado por negligencia muchas veces, pero también por dolo, y, aunque el artículo 24.a) no menciona este supuesto, lo abarca, puesto que lo determinante es que se produzca la pérdida de la finca (5).

Respecto a la expropiación forzosa de la cosa arrendada, la LAR distingue si la expropiación de la cosa arrendada ha sido total o parcial. Si la expropiación ha sido total, el arrendamiento termina; en cambio, si ha sido parcial, el arrendatario puede optar entre terminar el arriendo o continuar en él, reduciendo proporcionalmente la renta, por lo que la expropiación parcial de la finca arrendada es causa de terminación del contrato a voluntad del arrendatario, es él quien tiene la opción, el arrendador no le puede obligar a que continúe con el arriendo en la parte de finca que no ha sido expropiada. Tanto en el caso de que el expropiado sea el arrendador-propietario como si es el arrendador no propietario por ser un usufructuario o quien tenga un análogo derecho de goce sobre la finca o explotación, como pueden ser superficiarios, enfiteutas o censatarios a primeras cepas, se termina el arrendamiento, pues como establece el artículo 8 de la Ley de Expropiación Forzosa, «la cosa expropiada se adquirirá libre de cargas», y el artículo 52 del Reglamento de Expropiación Forzosa: «la expropiación forzosa produce la extinción de los arrendamientos y de cualquiera otros derechos relativos a la posesión y ocupación de los bienes expropiados».

(4) ATIENZA NAVARRO, M.^a L., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, directores: BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M.^a D., Tecnos, 2006, pág. 544.

(5) ALBIEZ DOHRMANN, K. J., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos*, director: PAQUAU LIAÑO, M., Thomson Aranzadi, 2006, pág. 776.

En el supuesto de que la expropiación forzosa de la cosa arrendada sea parcial y el arrendatario opte por continuar en el arriendo, el arrendatario tiene, además, derecho a la indemnización que haya fijado la Administración. La indemnización a la que el arrendatario tiene derecho por la expropiación forzosa del derecho del arrendatario está regulada en la Disposición Adicional segunda de la LAR. Esta indemnización la percibe el arrendatario del expropiante y no del arrendador, y tiene derecho a percibirla no solamente si la expropiación es parcial, como se desprende del último párrafo del artículo 24.a), sino también cuando es total.

2. VENCIMIENTO DEL PLAZO

El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser un contrato esencialmente temporal (6), esta característica se pone de manifiesto en la definición que da el Código Civil del arrendamiento de cosas, «una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto» (art. 1.543), o en la propia definición que da la LAR 2003 del contrato de arrendamiento rústico como aquel mediante el cual «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» (art. 1), consecuentemente con esta característica, el artículo 24.b) LAR establece que: «El arrendamiento termina: Por expiración del término convencional o legal y de la prórroga, en su caso».

La duración del arrendamiento fue uno de los aspectos fundamentales de la LAR de 2003, estableciendo, su artículo 12, un plazo mínimo de duración de tres años y un sistema de prórrogas tácitas por tres años. Este artículo 12 ha sido modificado por la Ley 26/2005, estableciendo que la duración del arrendamiento será la que libremente estipulen las partes, si bien será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula por la que las partes estipulen una duración menor de cinco años.

De esta manera el artículo 12 es una norma imperativa, en el sentido de que la autonomía de la voluntad podrá establecer plazos superiores al mínimo legal, cinco años, pero no para establecer plazos inferiores, de modo que si las partes no han estipulado el plazo de duración del arrendamiento o lo han fijado por un plazo de duración inferior a cinco años o por una duración indefinida, se entenderá que dichos arrendamientos tienen un plazo de duración de cinco años.

(6) Así lo han manifestado las sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1977 y 15 de octubre de 1984.

Para que el arrendador recupere la posesión de las fincas, al término del plazo contractual, bien el mínimo legal de cinco años bien otro superior fijado por las partes, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. «A través de la notificación —mantiene CARRETERO GARCÍA— el objeto último del arrendador es manifestar su voluntad contraria a la continuación del arrendamiento, evitando así la prórroga tácita del mismo» (7). Para evitar que el contrato de arrendamiento sea prorrogado tácitamente, el arrendador ha de hacer la notificación cumpliendo dos requisitos, uno de tiempo y otro de forma. En cuanto al requisito de tiempo, el arrendador ha de notificar al arrendatario su oposición a que continúe el arriendo como mínimo con un año de antelación a la fecha de terminación del contrato o de la prórroga, tomando como referencia la fecha del contrato o de comienzo de la prórroga. Como advierte SANCHO VILLAREAL, «al tratarse de un “mínimo” y no establecerse un tope máximo, no vemos inconveniente para que el arrendador pueda ejercitar ese derecho desde el mismo momento de la celebración del contrato o de comienzo de la prórroga, incluso sería admisible la notificación practicada en el mismo contrato a través de una estipulación» (8). Y respecto al requisito de la forma, esto es, que la notificación sea fehaciente, el arrendatario ha de ser notificado mediante carta certificada, telegrama o cualquier otro medio admitido jurisprudencialmente como el acto de conciliación.

Si el arrendador no ha hecho la notificación al arrendatario oponiéndose a que continúe el contrato de arrendamiento o si la ha hecho pero no en forma ni en plazo, y el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, ya sea el legal o el contractual, se entenderá que el contrato se prorroga por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente y por períodos de cinco años mientras no se produzca la denuncia del contrato. Se establece, por tanto, un sistema de prórrogas tácitas dependientes de la voluntad del arrendador.

En materia procesal, el artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que, con fundamento en la expiración del plazo fijado contractualmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica, dada en arrendamiento, recuperen la posesión de dicha finca.

(7) CARRETERO GARCÍA, A., *Empresa agraria y profesionales de la agricultura en el Derecho español y comunitario*, Granada, 2003, pág. 235.

(8) SANCHO VILLAREAL, L., «La duración de los arrendamientos rústicos tras la Ley de 4 de julio de 1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias», en *RDAA*, núm. 30, 1997, pág. 36.

3. POR MUTUO ACUERDO DE LAS PARTES

El artículo 24.c) LAR de 2003 recoge otra causa de terminación del arrendamiento: «Por mutuo acuerdo de las partes».

La LAR de 1980 no recogía como causa de extinción del contrato de arrendamiento rústico el mutuo acuerdo o mutuo disenso, tampoco el Código Civil en el artículo 1.156 se recoge como causa de extinción de las obligaciones, ya que en base a la autonomía privada, los contratantes pueden extinguir el contrato celebrado entre ellos. Sin embargo, el que la LAR de 2003 haya recogido esta causa, que no era necesaria, no es más que otro reflejo en la LAR de 2003 del principio de la autonomía de la voluntad, recogido de manera general en el artículo 1.255 del Código Civil: «Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público», y, de manera particular, en el artículo 1.2 LAR: «Estos contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a esta ley», precisamente esta LAR declara en su Exposición de Motivos: «En el capítulo I se consagra el objetivo de dar primacía a la autonomía de la voluntad de las partes (art. 1), en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley».

Las partes, por mutuo acuerdo, pueden acordar que el arrendamiento termine en cualquier momento, sin necesidad de agotar el plazo de duración, ya sea el mínimo legal de cinco años (9), otro superior convenido por las partes o cualquiera de las prórrogas.

El mutuo acuerdo como causa de terminación del arrendamiento supone para el arrendatario la renuncia a su derecho al plazo de duración del contrato. El artículo 6.2 del Código Civil establece que la renuncia a los derechos reconocidos en la ley sólo será válida cuando no vaya en contra del interés o del orden público ni perjudique a terceros. Cuando este artículo se refiere a la renuncia de los derechos reconocidos en la ley, hay que comprender no sólo los concedidos directamente por ley, sino también los que nacen de la voluntad de las partes, mediante un acto sujeto a la ley. Para el caso que nos ocupa, la renuncia del arrendatario al plazo de duración del contrato comprende el plazo mínimo legal, el plazo que las partes hayan acordado (superior a cinco años), así como el de las prórrogas. Además, para que la renuncia sea válida no puede perjudicar a terceros, como establece el artículo 6.2 del Código Civil, si bien, a estos efectos, al arrendador no se le puede considerar como tercero.

(9) En contra, ATIENZA NAVARRO, M.^a L., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, directores: BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M.^a D., Tecnos, 2006, págs. 547 y 548; ALBIEZ DORHRMANN, K. J., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos*, director: PAQUAU LIAÑO, M., Thomson Aranzadi, 2006, pág. 802.

No sería posible la renuncia al plazo de duración del contrato anticipadamente, es decir, en el momento de celebración del contrato, porque sólo es posible renunciar a derechos ya adquiridos y mientras el contrato de arrendamientos rústicos no se haya celebrado, el arrendatario no tiene todavía ese derecho. En este sentido la LAR de 1980 establecía en su artículo 11.1 que: «Sólo serán renunciables los derechos del arrendatario desde el momento en que puedan ser ejercitados».

Ya que el contrato de arrendamiento rústico debe constar por escrito (art. 11 LAR), también debe constar por escrito el acuerdo de las partes de dar por terminado dicho contrato.

4. POR DESISTIMIENTO UNILATERAL DEL ARRENDATARIO

Establece el artículo 24.d) LAR de 2003: «El arrendamiento termina: Por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación».

El derecho de que el arrendatario desistiese unilateralmente del contrato estaba recogido, no entre las causas de extinción del contrato de arrendamiento rústico, sino dentro de la duración del mismo, en el artículo 28 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 1995 (LMEA), artículo derogado por la LAR de 2003, y, anteriormente, en el artículo 25.2 de la LAR de 1980 (el arrendatario podrá rescindir el arrendamiento al término de cada año agrícola, dando al arrendador un preaviso de seis meses).

El que la LAR de 2003 recoja expresamente el desistimiento unilateral del arrendatario como una causa de terminación del arrendamiento se debe, como dice su Exposición de Motivos, a que existe a lo largo del texto una clara orientación flexibilizadora del régimen de arrendamiento, flexibilización que se hace compatible con el equilibrio de las partes en el contrato, así 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.

El arrendatario puede desistir unilateralmente del contrato sin necesidad de dar explicaciones o motivos al arrendador, únicamente el desistimiento tiene que producirse al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación.

La notificación no exige forma alguna, por lo que puede ser cualquier declaración de voluntad, oral o escrita, siempre y cuando llegue a conocimiento del arrendador. Al tratarse de una declaración de voluntad recepticia, «será, evidentemente, el arrendatario el primer interesado en que ésta llegue de forma clara e inequívoca al arrendador con el fin de evitar posibles problemas, ya que la falta de prueba de la notificación podría dar lugar, por

ejemplo, a una declaración judicial contra el arrendatario por incumplimiento de contrato» (10).

Respecto al tiempo en que ha de hacerse la notificación, ha de tenerse en cuenta la fecha del término del año agrícola, y para determinarlo habrá que estar a lo pactado entre las partes o, en su defecto, a la costumbre del lugar en función del tipo de cultivo de que se trate. El plazo para hacer la notificación al arrendador es de un año, como mínimo, a la fecha del término del año agrícola, y que al tratarse de un mínimo puede realizarse en cualquier momento después de celebrado el contrato.

Además del desistimiento unilateral del arrendatario, regulado de manera general en el artículo 24.d) LAR de 2003, existe otro supuesto especial de desistimiento unilateral del arrendatario, y es el recogido en el artículo 18.3 LAR de 2003 (11), que dispone: «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 en tal sentido, el cual podrá optar por rescindir el contrato, comunicándose por escrito al arrendador o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiese lugar». Este supuesto no es una causa de rescisión, aunque el artículo emplee la palabra rescindir, ni tampoco de resolución del contrato al no existir obligación alguna del arrendador que al incumplirla pudiera dar lugar a la resolución del contrato a instancia del arrendatario. Dándose las circunstancias que expresa el artículo 18.3, el arrendatario puede desistir unilateralmente del contrato, comunicándose por escrito al arrendador. A diferencia del supuesto regulado de manera general en el artículo 24.d), que no se exige motivo alguno para el desistimiento unilateral del arrendatario, en el supuesto específico regulado en el artículo 18.3, el desistimiento unilateral tiene que estar causado por los hechos que describe dicho artículo, y, además, no tiene que producirse al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación, como establece el artículo 24.d), sino que el arrendatario tiene que comunicar por escrito al arrendador el desistimiento unilateral, una vez que el arrendador le comunica que en esas circunstancias no está obligado a la reparación de la finca.

Finalmente, hay que preguntarse si el arrendatario puede desistir unilateralmente del contrato dentro del plazo mínimo de duración de cinco años o sólo dentro del período de prórroga. El problema se planteó ya respecto a la interpretación de los artículos 25.2 de la LAR de 1980 y 28.3 de la LMEA. En nuestra opinión, el arrendatario podrá poner término al contrato de arren-

(10) CARRETERO GARCÍA, A., *Empresa agraria y profesionales de la agricultura en el Derecho español y comunitario*, Granada, 2003, pág. 245 y nota 285 de la pág. 245.

(11) Igualmente: MARTÍN PÉREZ, J. A., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, director: GUILARTE GUTIÉRREZ, V., Lex Nova, 2004, pág. 473.

damiento rústico mediante el desistimiento unilateral, tanto durante el plazo fijado en el contrato, sea el mínimo legal de cinco años u otro superior, como durante la vigencia de cualquiera de las prórrogas (12). Con esta solución llegamos a la conclusión de que el plazo mínimo legal de cinco años es sólo obligatorio para el arrendador, pero no para el arrendatario. Ahora bien, estamos de acuerdo con SANCHO VILLAREAL, cuando afirma que: «La exigencia de que el preaviso sea de un año como mínimo determina que la duración del contrato, en todo caso y sin perjuicio del mutuo disenso, siempre será superior al año natural, pues aún en el supuesto de que el contrato se concertase un día antes del comienzo del año agrícola y que la notificación se practicara al día siguiente, la duración excedería del año aunque sea por un día» (13).

5. MUERTE DEL ARRENDATARIO

El artículo 24.e) LAR de 2003, modificado por la Ley 26/2005, establece que «el arrendamiento termina: e) Por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos. En tal caso, a falta de designación expresa efectuada por el testador, tendrá preferencia el que tenga la condición de joven agricultor, y si hubiera varios, será preferente el más antiguo. Si ninguno la tuviera, los sucesores tendrán que escoger entre ellos, por mayoría, al que se subrogará en las condiciones y derechos del arrenda-

(12) En igual sentido: VATTIER FUENZALIDA, C., «La duración y la renta de los arrendamientos rústicos», en *RDP*, núm. 67, 1983, pág. 680; SANCHO VILLAREAL, L., «La duración de los arrendamientos rústicos tras la Ley de 4 de julio de 1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias», en *RDAA*, núm. 30, 1997, págs. 37 y 38; CARRETERO GARCÍA, A., *Empresa agraria y profesionales de la agricultura en el Derecho español y comunitario*, Granada, 2003, pág. 247; CARRANCHO HERRERO, M.^a T., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*, coordinador: CABALLERO LOZANO, J. M.^a, Dykinson, 2006, pág. 418; DE LA CUESTA SAENZ, J. M.^a, *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Iustel, 2006, págs. 492 y 493. En cambio, para TORRES GARCÍA, T. F., «La tácita reconducción en la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos», en *Estudios de Derecho Civil en homenaje al profesor doctor José Luis Lacruz Berdejo*, vol. 2.º, Barcelona, 1995, pág. 2034: el derecho de rescisión recogido en el artículo 25.2 de la LAR de 1980 sólo es aplicable al contrato de arrendamiento cuando su duración se halle en período de prórroga, pero no si el período es el contractual, de modo que el plazo mínimo es también obligatorio para el arrendatario; en igual sentido se pronuncia MAS BADÍA, M.^a D., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, directores: BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M.^a D., Tecnos, 2006, pág. 550. Una tercera postura la mantiene GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, Lex Nova, 2004, págs. 412-414: mantiene que al arrendatario le asiste la facultad de desistimiento unilateral del contrato durante el plazo de duración mínimo legalmente establecido y de sus prórrogas, pero no cuando se haya convenido éste por un plazo de duración superior al legal.

(13) SANCHO VILLAREAL, L., «La duración de los arrendamientos rústicos tras la Ley de 4 de julio de 1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias», en *RDAA*, núm. 30, 1997, pág. 37.

tario fallecido. Si se da esta última circunstancia, será necesaria la correspondiente notificación por escrito al arrendador, en el plazo de un año desde el fallecimiento».

La muerte del arrendatario es causa de terminación del arrendamiento, salvo que sus sucesores legítimos se subroguen en el contrato. Por el fallecimiento del arrendatario no surge un nuevo contrato con sus sucesores legítimos ni se modifica el plazo de duración, sino que continúa el anterior en su integridad, subrogándose el sucesor en las mismas condiciones y derechos del arrendatario fallecido.

Respecto a quién de los «sucesores legítimos» es el que ha de subrogarse en el contrato, no puede pensarse que tal expresión equivalga únicamente a sucesión intestada, en cuanto que el apartado e) habla de que «a falta de designación expresa efectuada por el testador», por lo que también se incluye la designación del sucesor hecha en testamento por el arrendatario, de manera que la LAR distingue, a efecto de determinar al sucesor en el contrato de arrendamiento rústico, entre la sucesión testada y la intestada.

En cuanto a la sucesión testada, quedará subrogado en el contrato aquel de los sucesores forzosos que haya designado el testador en su testamento para tal efecto (14), bien a título universal —heredero— o particular —legatario—. Así, puede designar a un hijo o descendiente, o al viudo si concurre con ellos; en defecto de hijos o descendientes, puede designar a uno de los padres o ascendientes, o al viudo si concurre con ellos; y, en defecto de hijos o descendientes y de padres o ascendientes puede designar al viudo.

Sólo en el supuesto de que el testador no haya designado en su testamento expresamente al sucesor legítimo que haya de continuar en el contrato de arrendamiento, no por otra causa por la que puede abrirse la sucesión intestada conforme al artículo 912 del Código Civil, se abre la sucesión intestada. En este caso se aplicará el orden de preferencia para suceder que establecen los artículos 930 a 955 del Código Civil. Si dentro de cada orden de preferencia hay varios sucesores, tendrá preferencia el que tenga la condición de agricultor joven («la persona que haya cumplido los dieciocho años y no haya cumplido cuarenta y ejerza o pretenda ejercer la actividad agraria», art. 27 LMEA), y si hubiera varios, será preferente el más antiguo. Respecto a la preferencia de la antigüedad como criterio para solucionar quién será el su-

(14) En igual sentido, AMAT LLOMBART, P., «Causas y efectos de la terminación del arrendamiento rústico en la nueva Ley 49/2003», en *RDAA*, núm. 42, 2004, pág. 34. En contra: MAS BADÍA, M.^a D., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, directores: BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M.^a D., Tecnos, 2006, pág. 551: «Serán, pues, sucesores legítimos los que sean por testamento o abintestato, legitimarios o no»; DE LA CUESTA SÁENZ, J. M.^a, *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Iustel, 2006, pág. 494: «suceso legítimo tampoco equivale a sucesor forzoso o legitimario»; HIDALGO GARCÍA, S., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, director: GUILARTE GUTIÉRREZ, V., Lex Nova, 2004, pág. 422 y sigs.

cesor abintestato del arrendatario cuando sean dos o más quienes reúnan las condiciones para ser agricultor joven, tal criterio admite dos interpretaciones, o bien entendiendo la antigüedad en el ejercicio de la actividad agraria, o bien como el agricultor joven de más edad, por supuesto no ha cumplido los cuarenta años. La primera interpretación, en principio, sería la que haya de tenerse en cuenta cuando los distintos sucesores sean agricultores jóvenes que ejerzan la actividad agraria; pero qué interpretación hay que tener en cuenta cuando dichos agricultores jóvenes (según la definición legal) pretendan ejercer la actividad agraria (15) o unos la ejerzan y otros la pretendan ejercer, ante estos casos la solución sería designar sucesor al agricultor joven de más edad. A la vista de las posibles interpretaciones del criterio de la antigüedad y de las distintas soluciones ante casos que se ajustan a la definición de agricultor joven, lo mejor sería —como dice DE LA CUESTA— «recomendar al Legislador más prudencia y menos improvisación» (16).

Si ninguno tuviera la condición de agricultor joven, los sucesores tendrán que escoger de entre ellos, por mayoría, se entiende mayoría simple de votos, al que se subrogará en las condiciones y derechos del arrendatario fallecido. Ahora bien, el cónyuge viudo se incluirá entre los electores y posible elegido para suceder en el contrato cuando concurra tanto con los sucesores de la línea recta descendente como de la línea recta ascendente.

Una vez que se ha hecho la elección, es necesario que se le notifique por escrito al arrendador la persona del nuevo arrendatario en el plazo de un año desde el fallecimiento del arrendatario causante.

Aunque la LAR concede un plazo de un año desde el fallecimiento del arrendatario para que dentro del mismo los sucesores escogan entre ellos al que se subrogará en el contrato y lo notifique al arrendador, lo más conveniente será que los sucesores hagan la elección cuanto antes, ya que mientras tanto la finca puede quedar sin explotar, con posibles daños para la misma, lo que puede dar lugar a la resolución del contrato a instancia del arrendador por no explotar la finca o por causar graves daños en la misma.

La LAR de 2003 no contempla la posibilidad que siendo varios los sucesores con derecho a suceder al arrendatario puedan subrogarse todos ellos en el contrato de arrendamiento rústico, ahora bien, entendemos que esto sería posible con el consentimiento del arrendador.

Tampoco la LAR de 2003 contempla el supuesto que habiendo varios arrendatarios fallezca uno de ellos, para este supuesto la solución sería la

(15) GONZÁLEZ GARCÍA, J., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos*, director: PAQUAU LIAÑO, M., Thomson Aranzadi, 2006, pág. 825, nota 38: «Creo que en este caso debe designarse por acuerdo entre los que manifiesten la voluntad de dedicarse en el futuro a la actividad agraria».

(16) DE LA CUESTA SÁENZ, J. M.^a, *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Iustel, 2006, pág. 496.

misma que daba la LAR de 1980 en su artículo 80.2: «En el caso de ser varios los arrendatarios, al fallecimiento de cualquiera de ellos los que le sucedan se integrarán en la relación arrendaticia, sin que por ello se altere el carácter indivisible de ésta. Si no existieren personas con derecho a suceder en el arrendamiento o no lo ejercieren, el contrato continuará con los demás arrendatarios».

6. EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA O LA COMUNIDAD

El artículo 24.f) LAR 2003 recoge otra causa de terminación del arrendamiento: «En los arrendamientos efectuados a favor de personas jurídicas o de comunidades de bienes, desde el momento mismo en que se extinga la persona jurídica o la comunidad».

Respecto a los arrendamientos efectuados a favor de personas jurídicas, el artículo 9 de la LAR de 2003, modificado por Ley 26/2005, dispone en su apartado 1: «Podrán celebrarse arrendamientos rústicos entre personas físicas o jurídicas», y en su apartado 3: «Para ser arrendatarias, las personas jurídicas, sean civiles, mercantiles o laborales, incluidas las sociedades agrarias de transformación (SAT), deberán tener, incluido en su objeto social, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria y, en su caso, de actividades complementarias a ésta dentro del ámbito rural, siempre que no excedan los límites establecidos en el apartado 6».

La extinción de cada una de estas personas jurídicas implica la terminación del arrendamiento por faltar el sujeto titular, por lo que habrá que estar a las causas concretas de extinción de las mismas dependiendo de su regulación normativa. Así, la sociedad civil se extingue por las causas previstas en el artículo 1.700 del Código Civil; las sociedades agrarias de transformación por las del artículo 13 del Real Decreto 1776/1981, de 3 de agosto; en el caso de sociedades anónimas, la Ley de Sociedades Anónimas, aprobada por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, modificada por Ley 19/2005, de 14 de noviembre, sobre sociedad anónima europea domiciliada en España, recoge en los artículos 223 a 259 las causas de transformación, fusión y escisión, y en los artículos 260 y siguientes las causas de disolución; la sociedad de responsabilidad limitada se extingue por las causas previstas en el artículo 104 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada; la sociedad limitada Nueva Empresa se extingue, además de por las causas previstas para la sociedad de responsabilidad limitada, por las recogidas en el artículo 142 de la Ley 7/2003, de 1 de abril, de la sociedad limitada Nueva Empresa; las fundaciones se extinguen por las causas recogidas en el artículo 31, Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones; las asociaciones, por las causas previstas en el artículo 17 de la Ley Orgánica

1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación; las cooperativas, por las recogidas en el artículo 70 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.

Ahora bien, extinguida la persona jurídica a cuyo favor se ha constituido el arrendamiento por alguna de las causas previstas en su normativa, se abre un proceso de liquidación, durante el cual la persona jurídica disuelta conserva su personalidad jurídica, de manera que no podemos hablar de extinción hasta tanto no termine la liquidación de la misma. Así se establece en el artículo 264 LSA; en el artículo 109 LSRL; para las sociedades agrarias de transformación en el artículo 14 de su Real Decreto; para las asociaciones, en el artículo 18 de la Ley de Asociaciones, y, para las cooperativas, el artículo 76 de la Ley de Cooperativas dispone que «finalizada la liquidación, los liquidadores otorgarán escritura pública de extinción de la sociedad».

Respecto a que las comunidades de bienes puedan ser arrendatarias en el contrato de arrendamientos rústicos, está reconocida esta posibilidad en el artículo 9.2 LAR cuando dispone que: «En todo caso, podrán ser arrendatarias... las comunidades de bienes». La comunidad de bienes se extingue cuando cualquiera de los copropietarios pida en cualquier tiempo que se divida la cosa común, aunque es válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, siempre que no exceda de diez años (art. 400 del Código Civil) o porque una persona reúna todas las partes de todos los condueños. Una vez extinguida la comunidad de bienes a cuyo favor se ha efectuado el arrendamiento, éste terminará.

7. POR RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR

El artículo 24.g) LAR de 2003 dispone que «el arrendamiento termina: g) Por resolución del derecho del arrendador». Tienen capacidad para arrendar fincas rústicas quienes teniendo capacidad para contratar tienen la plena capacidad del dominio sobre la finca. Sin embargo, también pueden arrendar quienes tengan la representación legal de quienes tienen esa plena titularidad pero carecen de capacidad para contratar, como es el caso de los padres que ejercen la patria potestad o de los tutores, y, además quienes no ostentando la plena titularidad del dominio sobre la finca, poseen sobre ella un derecho de goce, como es el caso de los usufructuarios, superficiarios, enfiteutas o censatarios a primeras cepas.

Excepto cuando el arrendador tiene la plena titularidad del dominio sobre la finca y capacidad para contratar, en todos los demás supuestos el arrendamiento termina al resolverse el derecho del arrendador. Veamos cada uno de estos supuestos.

Respecto a los arrendamientos otorgados por los padres o tutores (17), el contrato termina cuando el menor se emancipa. Ahora bien, el emancipado podrá poner fin al contrato siempre que haya transcurrido el plazo mínimo legal de cinco años, comunicándolo al arrendatario en el plazo de seis meses desde que alcanzó dicho estado o, en su caso, desde que falte un año para que se cumpla el plazo mínimo de duración. En todo caso, la denuncia del contrato no surtirá efecto hasta transcurrido un año desde su realización (art. 9.4 LAR).

Por lo que respecta a los arrendamientos otorgados por usufructuarios, al ser el arrendamiento un acto de administración que implica la simple cesión del uso o disfrute de la cosa, el artículo 480 del Código Civil permite al usufructuario arrendar la cosa usufructuada, pero tal arriendo se resolverá al extinguirse el usufructo (18), excepto el arrendamiento de fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola. La facultad de arrendar es aplicable, ya sea el usufructo voluntario o legal. La justificación a esta excepción la pone de manifiesto la STS de 16 de marzo de 1978, al decir: «estando esta única excepción establecida no tan sólo en beneficio del arrendamiento, como justa compensación de una labor completa merecedora de que el legislador le permita recolectar los frutos sin menoscabo ni apuros en los mismos bienes que hubiesen producido, sino también en beneficio de la agricultura, es decir, en el de toda la colectividad, evidentemente interesada en que no se produzcan pérdidas o deterioros de los frutos a consecuencias de la súbita e inopinada interrupción de una explotación agrícola o ganadera en marcha».

En cuanto a los arrendamientos otorgados por superficiarios, es decir, quienes tienen derecho a plantar o sembrar sobre fincas rústicas ajenas adquiriendo la propiedad temporal de lo plantado o sembrado, se resolverán al extinguirse el derecho de superficie que tenía el superficiario sobre la finca rústica ajena (19).

Respecto a los enfiteutas, pueden arrendar la finca arrendada pero dicho arriendo se resolverá al extinguirse el censo enfiteútico por redención, prescripción, pérdida de la finca y por expropiación forzosa.

También pueden dar en arrendamiento fincas rústicas aquellas otras personas que tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o la explotación,

(17) No admite este supuesto dentro del artículo 24.g) ALBIEZ DORHRMANN, K. J., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos*, director: PAQUAU LIAÑO, M., Thomson Aranzadi, 2006, pág. 835.

(18) El usufructo se extingue: 1.º Por muerte del usufructuario. 2.º Por expirar el plazo por que se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo. 3.º Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona. 4.º Por la renuncia del usufructuario. 5.º Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo. 6.º Por la resolución del derecho del constituyente. 7.º Por prescripción (art. 513 del Código Civil).

(19) El derecho de superficie se extingue por el transcurso del plazo de duración o por otras causas pactadas en el contrato.

es el caso del cesionario en el censo a primeras cepas que recoge el artículo 1.656 del Código Civil. El arrendamiento otorgado por dicho cesionario quedará resuelto al extinguirse el censo, teniendo éste lugar por el plazo de duración fijado en el contrato, que de no haberse fijado se extinguirá a los cincuenta años de la concesión; por muerte de las primeras cepas o quedar infructíferas las dos terceras partes de las plantadas.

Aunque los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y quienes tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o explotación, se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, como acabamos de ver, esta regla encuentra dos excepciones en el artículo 10 LAR de 2003: una primera excepción es que al extinguirse el derecho del arrendador no haya terminado el año agrícola, en este caso subsistirá hasta que éste concluya; y una segunda excepción es cuando al otorgamiento del contrato de arrendamiento hubiera concurrido el propietario (se entiende que da su pleno consentimiento a dicho contrato), en este supuesto, el arriendo subsistirá durante todo el tiempo concertado en el contrato, cuando éste exceda de la duración de los derechos de goce que tienen los usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y quienes tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o explotación.

Terminado el contrato de arrendamiento por resolución del derecho del arrendador, que se puede producir durante el plazo mínimo legal, del pactado o durante las prórrogas, el arrendatario podrá reclamar del arrendador la indemnización correspondiente por los daños y perjuicios que la resolución del derecho del arrendador le haya ocasionado, cuando tal resolución sea por culpa o negligencia del arrendador (art. 1.101 del Código Civil).

8. POR RESOLUCIÓN Y RESCISIÓN DEL CONTRATO

El artículo 24.h) establece que «el arrendamiento termina: Mediante resolución o rescisión del contrato en los supuestos legalmente contemplados». Este apartado h) distingue entre causas de resolución y causas de rescisión de aquellos supuestos legalmente contemplados como causas de terminación del arrendamiento.

Estos supuestos legales de resolución o de rescisión no sólo serán los contemplados por la LAR, para el caso de resolución los recogidos en el artículo 25 y para el caso de rescisión los recogidos en el artículo 26 en relación con los artículos 18, 19 y 20 de la misma Ley, sino que también comprende los supuestos recogidos en el Código Civil por aplicación supletoria del mismo (art. 1.2 LAR) y las causas resolutorias que arrendador y arrendatario hayan pactado en el contrato siempre que no sean contrarias a las normas imperativas de la LAR.

III. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

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

1. FALTA DE PAGO DE LA RENTA Y DE LAS CANTIDADES ASIMILADAS A LA MISMA

El arrendamiento rústico supone la cesión temporal de una o varias fincas para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta. El arrendatario tiene como obligación el pago de la renta al arrendador como compensación por la cesión de la finca. Si el arrendatario no cumple su obligación de pago de la renta, el arrendador podrá resolver el contrato de arrendamiento, ya que no ha recibido compensación alguna por la cesión del disfrute de la finca y, por contra, el arrendatario ha enriquecido su patrimonio. Esta causa de resolución del contrato está recogida en el artículo 25.a) LAR de 2003, modificado por Ley 26/2005, al disponer que el arrendador podrá resolver el contrato por: «falta de pago de la renta y de las cantidades asimiladas a la misma, sin perjuicio del derecho de enervación de la acción de desahucio en los mismos términos previstos en las leyes procesales para los desahucios de fincas urbanas». La renta se fijará en dinero. También se puede fijar en especie o parte en dinero y parte en especie, pero en estos casos las partes llevarán a cabo su conversión a dinero (art. 13.1.º LAR). Las partes podrán establecer el sistema de actualización de renta que consideren oportuno. Pactada la actualización, a falta de estipulación en contrario, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia al índice anual de precios al consumo (art. 13.2.º LAR).

La cuantía de la renta será la que libremente estipulen las partes (art. 13.1) y deberá estar fijada clara y líquidamente (STS de 13 de marzo de 1982). Cuando el precio se fije en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento, a falta de pacto entre las partes, se dividirá por la duración anual pactada para determinar la cantidad que habrá de ser pagada cada año (art. 13.3.º LAR). Respecto a la forma, tiempo y lugar de pago se estará a lo pactado y, en defecto de pacto o costumbre aplicable, se pagará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario. El arrendador deberá entregar al arrendatario recibo de pago (art. 14 LAR).

También es causa de resolución del contrato a instancia del arrendador el impago de las cantidades asimiladas a la renta, éstas son todas las cantidades que hubiese de pagar el arrendador y por disposición de la ley sean repercutibles al arrendatario, en este caso, las cantidades pagadas por el arrendador podrán ser exigidas al arrendatario desde el momento en que las haya satisfecho, expresando el concepto, importe y disposición que autorice la repercu-

sión (art. 15.1 LAR). El impago de tales cantidades equivaldrá al impago de la renta (art. 15.2 LAR). El derecho a repercutir prescribirá al año de haberse efectuado el pago por el arrendador (art. 15.3 LAR).

La Ley de Enjuiciamiento Civil dispone en su artículo 250 que se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica, dada en arrendamiento, recuperen la posesión de dicha finca.

2. INCUMPLIR OBLIGACIONES DE MEJORA O TRANSFORMACIÓN

La LAR de 2003 en su artículo 25.b) faculta al arrendador para resolver el contrato no sólo cuando el arrendatario incumpla gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca en aquellos casos en los que se haya comprometido en el contrato, sino también cuando dicha obligación venga impuesta por la ley o por una resolución judicial o administrativa.

La obligación de mejora o transformación de la finca puede tener su origen en el propio contrato, porque a ella se ha comprometido el arrendatario, en la ley o por resolución judicial o administrativa. Cualquiera que sea su origen, el incumplimiento del arrendatario de tal obligación es causa para que el arrendador pueda instar la resolución del contrato, siempre y cuando sea grave. La gravedad del incumplimiento «podría ir referido —entiende ATIENZA NAVARRO— al tiempo (no realizar la mejora o transformación en el plazo exigido), o a la calidad (no efectuarla en los términos convenidos). En todo caso, será el juez quien deberá decidir si el incumplimiento reviste la gravedad exigida por la norma» (20).

Sin embargo, también las partes pueden convenir, al otorgar el contrato o en otro momento posterior, en las mejoras de modernización de explotaciones o de transformación de fincas, que la renta consista, en todo o en parte, en la mejora o transformación a realizar (D. A. Primera LAR), estaríamos entonces ante el llamado arrendamiento *ad meliorandum* (cuando el arrendador cede el aprovechamiento de la finca a cambio de una renta consistente en que el arrendatario transforme o mejore la finca). En este caso, el incumplir la obligación de realizar tales mejoras o de transformar fincas es motivo para resolver el arrendador el contrato por falta de pago de la renta, no por incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca que recoge el artículo 25.b).

(20) ATIENZA NAVARRO, M.^a L., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, directores: BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M.^a D., Tecnos, 2006, pág. 579.

3. NO EXPLOTAR LA FINCA O DESTINARLA A FINES O APROVECHAMIENTOS DISTINTOS A LOS PREVISTOS CONTRACTUALMENTE

El artículo 25.c) LAR de 2003 recoge dos causas de resolución del contrato, en primer lugar, que el arrendatario no explote la finca, aun parcialmente; y, en segundo lugar, que destine la finca, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos de los previstos contractualmente.

Respecto a la primera causa de resolución, la finalidad del contrato de arrendamiento es la explotación de la finca cedida para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal. Los productos obtenidos se distribuyen entre el arrendatario, que se compensa de los trabajos y gastos realizados en la finca, y el arrendador, que recibe una renta por la cesión de la finca. «Ni aun pagando la renta al arrendador —mantiene AGÚNDEZ— se exime el arrendatario de su deber de cultivar la finca, explotarla en el sentido propio de obtener frutos y aprovechamientos» (21). No explotar la finca supone la no realización de los trabajos que requiere la finca para obtener de ella productos agrícolas, ganaderos o forestales, de manera que no se consigue la finalidad que se persigue con el contrato de arrendamiento rústico, consecuentemente el arrendador podrá resolver el contrato.

Pero no se trata sólo de no explotar la finca, también el arrendador podrá resolver el contrato por no explotar la finca parcialmente, esto significa que el arrendatario sólo explota una parte de la extensión superficial de la finca o que la explota «en menor grado del que su productividad requiere» (22). La jurisprudencia entiende que el no explotar la finca parcialmente tiene que deberse a la voluntad del arrendatario para que sea causa de resolución del arrendamiento rústico a instancia del arrendador; en cambio, si la falta de explotación parcial de la finca no se debe al caprichoso abandono por parte del arrendatario, sino a una imposibilidad material ajena a la voluntad del arrendatario no estaríamos ante una causa de resolución (STSJ de la Comunidad Valenciana de 30 de diciembre de 1997; SAP de Jaén, de 9 de febrero de 2000).

En cuanto a la segunda causa de resolución, destinar el arrendatario la finca, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos de los previstos en el contrato, si en el contrato de arrendamiento rústico las fincas se ceden para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal, no es posible pactar en el contrato que los fines o aprovechamientos para los que se cede la finca sean distintos de los agrícolas, pecuarios o forestales, como, por ejemplo, los industriales (STS de 14 de octubre de 1978), turísticos o culturales, ni tam-

(21) AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Granada, 2001, pág. 296.

(22) AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Granada, 2001, pág. 296.

poco que el fin o aprovechamiento principal sea uno de los exceptuados por la LAR (23).

Ahora bien, el que el arrendatario no pueda destinar la finca, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos de los agrarios, ganaderos o forestales, no implica que el arrendatario no pueda determinar el tipo de cultivo, ya que se trata de un derecho del arrendatario, siendo 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 esquilhada o sean consecuencia de la normativa comunitaria y de disposiciones legales o reglamentarias (art. 8.1 LAR). Sin embargo, cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación del destino es preciso el acuerdo expreso de las partes (art. 8.2.º LAR).

Como acabamos de analizar, tanto el no explotar la finca, aun parcialmente, como el destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos de los previstos en el contrato, son causas por las que el arrendador puede resolver el contrato. Sin embargo, estas causas se exceptúan en los casos impuestos por programas y planes, cuyo cumplimiento sea necesario para la percepción de ayudas o compensaciones en aplicación de la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable [art. 25.c) LAR]. La salvedad que introduce esta norma está fundamentalmente dirigida —según mantiene DE LA CUESTA SÁENZ— «al cumplimiento de los llamados requisitos legales de gestión por el artículo 4 del Reglamento CE, número 1782/2003 del Consejo de 29 de septiembre, que ya estaba en vigor cuando se aprobó la LAR del año 2003... que no se trata en rigor de cambios “impuestos”, sino sugeridos a modo de condiciones de inexcusable cumplimiento para la percepción de ayudas, pero en regímenes en los que la participación es voluntaria» (24).

(23) La propia Ley, en su artículo 6.d), exceptúa de su aplicación los arrendamientos 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.

Tampoco se aplicará la LAR a los arrendamientos incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU, o aquellos que tengan por objeto, inicial o posterior, fincas en que concurran alguna de las circunstancias del artículo 7.1 de la LAR.

(24) DE LA CUESTA SÁENZ, J. M.ª, *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Iustel, 2006, pág. 507.

4. SUBARRIENDO O CESIÓN INDEBIDOS

El artículo 25.d) LAR de 2003 dispone que el arrendador podrá resolver el contrato porque el arrendatario haya subarrendado o cedido el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23.

Los motivos por los que el arrendador ha cedido la finca al arrendatario para su aprovechamiento se han podido deber a condiciones personales y profesionales del arrendatario. El hecho de que una persona distinta al arrendatario tenga el aprovechamiento de la finca no satisfaría aquellos motivos al arrendador, por lo que éste podrá resolver el contrato de arrendamiento y, consecuentemente, el subarriendo o la cesión porque el arrendatario haya subarrendado o cedido el arriendo incumpliendo lo convenido por las partes o los requisitos que establece el artículo 23 LAR para el subarriendo y la cesión. De este modo, el arrendador podrá resolver el contrato porque el arrendatario haya incumplido lo pactado por las partes en el contrato en cuanto a la cesión y el subarriendo; porque el arrendatario haya cedido o subarrendado parte de la finca o de la explotación; por cesión o subarriendo otorgado por una duración distinta a la que reste del plazo del arrendamiento; por haberse fijado una renta para la cesión o subarriendo superior a la pactada entre arrendador y arrendatario; y por haberse realizado la cesión o subarriendo sin el consentimiento expreso del arrendador, ahora bien, «dicho consentimiento no será necesario cuando la cesión o subarriendo se efectúe a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario. No obstante, el subrogante y el subrogado notificarán fehacientemente al arrendador la cesión o el subarriendo, en el plazo de 60 días hábiles a partir de su celebración» (art. 23, párrafo 3.º LAR, añadido por Ley 26/2005).

5. LA APARICIÓN SOBREVENIDA DE ALGUNA DE LAS CIRCUNSTANCIAS CONTEMPLADAS EN EL ARTÍCULO 7.1

El artículo 25.e) LAR de 2003 dispone que el contrato podrá resolverse a instancia del arrendador por: «La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1».

Aunque el artículo 25 recoge esta causa como de resolución, no sería tal, porque, a diferencia de las otras causas de resolución que aparecen enumeradas en el artículo 25, no supone un incumplimiento por parte del arrendatario de sus obligaciones para que el arrendador pueda instar la resolución del contrato. Se trataría de una causa de terminación del contrato que tendría que estar incluida en el artículo 24, y así tiene sentido que el artículo 7.2 LAR 2003 diga que: «Si, vigente el contrato, sobreviniera alguna de las circunstancias determinadas en el apartado anterior, el arrendador podrá *poner término*

al arrendamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, mediante un plazo de preaviso de un año».

En cuanto a la remisión que el artículo 25.e) hace al artículo 7.1, este artículo establece que no será de aplicación la Ley de Arrendamientos Rústicos:

1. A los arrendamientos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. A los arrendamientos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) «Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable al que se refiere el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones».

Respecto al suelo urbano, tienen esta condición (art. 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones): a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística. b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Para el caso de arrendamientos de fincas rústicas que con posterioridad a la celebración del contrato constituyan suelo urbano, la STS de 24 de enero de 2003, relativa a un retracto arrendaticio rústico, en la que la finca arrendada había sido vendida con posterioridad a la fecha de aprobación por la Corporación Municipal correspondiente de la Delimitación del Suelo Urbano en la que se incluía tal finca, declaró que la finca había perdido su destino agrícola quedando convertida su superficie en suelo urbano, por lo que el arrendatario no podía ejercitar la acción de retracto.

En cuanto al suelo urbanizable al que se refiere el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, es el suelo que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable (25), en el que ya esté promovida su transformación.

b) «Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del

(25) Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes: 1.ª Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. 2.ª Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano (art. 9 de la Ley 6/1998, de 23 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones).

doble a éste». Este supuesto es la aplicación del principio de que lo accesorio sigue a lo principal.

A los arrendamientos en los que concurren estas dos últimas circunstancias les serán de aplicación las normas del Código Civil. Ahora bien, si, vigente el contrato de arrendamiento rústico sometido a la LAR, sobreviniera alguna de las tres circunstancias anteriormente señaladas, el arrendador podrá poner término al arrendamiento mediante un plazo de preaviso de un año (art. 7.2). Se discute si cuando sobreviene alguna de estas circunstancias el contrato dejaría de estar sometido a la LAR y quedaría sometido, según los casos, a la Ley de Arrendamientos Urbanos o al Código Civil, o, por el contrario, seguiría sometido a la LAR hasta que el arrendador no ponga término al arrendamiento. Esta última solución es la que se desprende de la STS de 22 de septiembre de 1993. Sin embargo, la jurisprudencia ha mantenido que el contrato no está sometido a la LAR, en particular las normas sobre adquisición forzosa de fincas rústicas en los arrendamientos rústicos históricos (SSTS de 10 de junio de 1992, 13 de octubre de 1993, 7 de julio de 1995 y 22 de enero de 1998).

La terminación del contrato de arrendamiento por la aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias recogidas en el artículo 7.1, es igualmente aplicable al arrendamiento de explotaciones, cuando las circunstancias contempladas afecten a las fincas que las integran o a otros de sus elementos en una proporción superior al 50 por 100 (art. 7.2 LAR).

6. CAUSAR GRAVES DAÑOS EN LA FINCA, CON DOLO O NEGLIGENCIA MANIFIESTA

Es causa de resolución del contrato a instancia del arrendador, según el artículo 25.f) LAR de 2003, el que el arrendatario cause graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.

En el contrato de arrendamiento rústico el arrendador cede la finca o fincas para que el arrendatario obtenga de ellas su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal. El arrendatario está obligado a usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia (art. 1555.2.º del Código Civil) y a devolverla al terminar el arriendo en el estado en que la recibió (arts. 8.1 y 20.2 LAR y 1.561 del Código Civil), el usarla sin esa diligencia produciría daños en ella.

Son dos los requisitos que se precisan para la aplicación de esta causa de resolución, que el daño sea grave y que se deba a dolo o negligencia manifiesta.

En cuanto al primer requisito, el daño causado ha de ser grave, esto es, que la finca pierda gran parte de su productividad, aunque siempre será una cuestión de hecho sometida a la apreciación del juez.

Respecto al segundo de los requisitos, la intervención del arrendatario en la producción del daño ha tenido que ser debida a dolo o negligencia manifiesta. Dolo significa malicia, mala intención, y se define como la acción u omisión que, con conciencia y voluntad de producir un resultado antijurídico, impide el cumplimiento normal de la obligación.

La negligencia o culpa consiste en la acción u omisión voluntaria, pero realizada sin malicia, que impide el cumplimiento normal de una obligación; el Código Civil la define en su artículo 1.104 como «la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar. Cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento, se exigirá la que correspondería a un buen padre de familia». La culpabilidad, en materia de arrendamientos rústicos, es definida por la jurisprudencia como la consciente omisión de la diligencia media exigible al cultivador (STS de 30-12-1980). Por su parte, el Código Civil en su artículo 1.563 establece una presunción *iuris tantum* de culpabilidad contra el arrendatario, al disponer que el arrendatario es el responsable del deterioro o pérdida que tenga la finca arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.

IV. CAUSAS DE RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO

El artículo 26 LAR se refiere a la rescisión del arrendamiento rústico, disponiendo que: «Tanto el arrendador como el arrendatario podrán rescindir el contrato por incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras, en los términos de los artículos 18, 19 y 20 de esta ley». El legislador ha querido recoger bajo la categoría de la rescisión el incumplimiento de las obligaciones de satisfacer gastos de conservación y mejoras, tanto por parte del arrendador como del arrendatario. Sin embargo, no se trata de supuestos de rescisión, sino de resolución (26). No son supuestos de rescisión aunque el texto del artículo 26 hable de rescisión, porque cuando éste se remite a los artículos 18 a 20, el artículo 18.2.º habla de resolver el contrato. Además, la rescisión es un procedimiento que se dirige a hacer ineficaz un contrato válidamente celebrado que ocasiona un perjuicio económico a alguno de los contratantes o de sus acreedores. La acción de rescisión es subsidiaria, no pudiéndose ejercitar sino cuando el perjudicado carezca de todo otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio (art. 1.294 del Código Civil). Esta característica de la subsidiariedad es la que excluye que los casos de incumplimiento de las obligaciones

(26) En igual sentido: MUÑIZ ESPADA, E., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*, coordinador: CABALLERO LOZANO, J. M.^a, Dykinson, 2006, pág. 448 y sigs.

de satisfacer gastos de conservación y mejora sean de rescisión, ya que como establece el artículo 18.2.º, si el arrendador no realiza las obras y reparaciones necesarias a fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertar el contrato, el arrendatario podrá optar bien por compelerle a ello judicialmente o resolver el contrato u obtener una reducción proporcional de la renta, o por realizarlas él mismo, reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo. Como podemos observar, el arrendatario no puede ejercitar la acción rescisoria porque le quedan recursos legales para obtener la reparación de su perjuicio, precisamente entre las opciones que tiene, al incumplir el arrendador su obligación de realizar las obras y reparaciones a las que está obligado según el artículo 18.1.º, se encuentra la de compelerle judicialmente a ello o la de resolver el contrato; y, concretamente, el artículo 1.124 del Código Civil, para el caso de obligaciones recíprocas, dispone que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícitas en ellas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe, pudiendo escoger el perjudicado entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación. Por tanto, no estamos ante supuestos de rescisión sino de resolución.

Conforme a los artículos 18, 19 y 20, artículos a los que se remite el artículo 26 LAR, tanto el arrendador como el arrendatario están obligados a una serie de gastos.

El arrendador está obligado al pago de los siguientes gastos:

1. Los de realización de las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertar el contrato (art. 18.1 LAR). En este caso, si requerido el arrendador, no realiza las obras a las que se refiere el apartado anterior, el arrendatario podrá optar bien por compelerle a ello judicialmente o resolver el contrato u obtener una reducción proporcional de la renta, o por realizarlas él mismo, reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo. Asimismo, podrá reclamar los daños y perjuicios causados (art. 18.2 LAR).
2. Para las obras, mejoras o inversiones que, por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego, hayan de realizarse sobre la finca arrendada (art. 19.1 LAR).
3. Cuando las obras, mejoras o inversiones a que alude el apartado anterior sean de tal entidad y naturaleza que, excediendo de la natural conservación de la finca, supongan una transformación que redunde en el incremento de la producción, el arrendador tendrá derecho a la

revalorización proporcional de la renta y, en su caso, a la rescisión del contrato, cuando el arrendatario no estuviese conforme con dicha revalorización (art. 19.2 LAR).

Por su parte, el arrendatario está obligado a efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad y las que le vengan impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes, o por acuerdo firme de la comunidad de regantes relativo a la mejora del regadío que sea también propia 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, salvo que por acuerdo de las partes o de las propias disposiciones legales o resoluciones judiciales o administrativas, resultase otra cosa (art. 20.1 LAR).

El incumplimiento por el arrendador o por el arrendatario de su obligación de satisfacer los gastos a que respectivamente están obligados faculta a la otra parte para resolver el contrato.

V. EFECTOS

El capítulo VIII de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003, después de recoger en los artículos 24, 25 y 26 la clasificación de las causas de terminación del arrendamiento, como hemos analizado anteriormente, regula en el artículo 27 los efectos de la terminación, lo cual, sistemáticamente, puede pensarse que se refiere a todas las causas de terminación, resolución o rescisión. Sin embargo, no es así, ya que se refiere a los efectos de un supuesto concreto, la sucesión de arrendatarios.

Las causas de terminación del arrendamiento rústico, en cualquiera de sus categorías: terminación, resolución y rescisión, «producen los efectos típicos de la modalidad general a que pertenecen, así como los específicos que la LAR ha establecido» (27).

El artículo 27 LAR de 2003 establece: «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 la obligación de permitir al saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, en la forma prevista en el artículo 1.578 del Código Civil». La remisión al artículo 1.578 del Código Civil es sólo para indicar la forma en que se ha de realizar la sucesión de los arrendatarios: «todo con

(27) AMAT LLOMBART, P., «Causas y efectos de la terminación del arrendamiento rústico en la nueva Ley 49/2003», en *RDAA*, núm. 42, 2004, pág. 50.

arreglo a la costumbre del pueblo», pues, en lo demás, el contenido del artículo 27 de la LAR es idéntico al 1.578 del Código Civil.

El artículo 27 de la LAR de 2003 se refiere a los derechos y obligaciones tanto del arrendatario saliente como del arrendatario entrante. Sin embargo, cuando hace referencia al arrendatario entrante hay que entender esta expresión extensivamente, no sólo a dicho arrendatario, sino también a quien vaya a continuar con el cultivo de la finca, ya sea el propietario o el titular de un derecho de goce sobre la finca: usufructuarios, superficiarios, enfitéutas o censatarios a primeras cepas.

En cuanto a las obligaciones del arrendatario saliente, debe permitir al arrendatario entrante a usar del local y demás medios necesarios (maquinaria agrícola, abonos, etc.) para preparar las labores del año siguiente.

Respecto a las obligaciones del arrendatario entrante, éste está obligado a permitir al arrendatario saliente lo que sea necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos producidos por la finca ese año. Entendemos que a los frutos a que se refiere el artículo 27 LAR como el artículo 1.578 del Código Civil son a los frutos industriales (los que producen los predios de cualquier especie a beneficio del cultivo o del trabajo —art. 355 del Código Civil—; no reputándose frutos industriales, sino los que están manifiestos o nacidos —art. 357 del Código Civil—). Estos frutos industriales, mientras están unidos a la tierra, reciben el nombre de frutos pendientes y tienen la consideración de bienes inmuebles —art. 334.2.º del Código Civil—, frente a los frutos percibidos, que según el artículo 451 del Código Civil se entienden percibidos los frutos industriales desde que se alzan o separan. Por lo tanto, a los frutos a que se refieren ambos artículos son a los frutos industriales pendientes (28).

La forma en la que tanto el arrendatario saliente como el entrante han de cumplir las obligaciones que recoge el artículo 27 LAR es la prevista en el artículo 1.578 del Código Civil, esto es, con arreglo a la costumbre del pueblo.

Por último, el artículo 27 LAR es aplicable a todas las causas de terminación del contrato de arrendamiento, e incluso por desahucio del arrendatario, como puso de manifiesto la STS de 18 de marzo de 1904.

(28) En igual sentido: DOMÍNGUEZ LUELMO, A., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, director: GUILARTE GUTIÉRREZ, V., Lex Nova, 2004, pág. 481.

RESUMEN

ARRENDAMIENTO RÚSTICO

La nueva Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre, dedica a la terminación del arrendamiento su capítulo VIII, comprendiendo los artículos 24 a 27. Clasifica las causas de terminación del arrendamiento en tres categorías: terminación (art. 24), resolución (art. 25) y rescisión (art. 26). A estas causas hay que añadir las que las partes contratantes hayan expresamente acordado en el contrato y, al regir supletoriamente el Código Civil, las recogidas en este cuerpo legal, como son la novación extintiva o la confusión de derechos entre arrendador y arrendatario. El artículo 27 regula los efectos de la terminación del arrendamiento, y aunque, sistemáticamente, puede pensarse que se refiere a todas las causas de terminación, resolución o rescisión, se refiere a los efectos de un supuesto concreto, la sucesión de arrendatarios.

ABSTRACT

RURAL LEASE

The new Rural Leasing Act (Act 49/2003 of 26 November), amended by Act 26/2005 of 30 November dedicates chapter VIII, spanning articles 24 to 27, to the topic of lease termination. It classifies the causes of lease termination into three categories: termination (article 24), cancellation (article 25) and rescission (article 26). To these causes must be added any causes the parties to the lease have expressly accorded in their contract, and because the Civil Code is applied in a supplementary capacity, the causes given in it must be added as well, such as extinctive novation and the confusion of rights between landlord and tenant. Article 27 regulates the effects of lease termination, and although systematically the article might be thought to refer to all causes of termination, cancellation or rescission, it refers to the effects of a specific case, the succession of tenants.

(Trabajo recibido el 22-06-07 y aceptado para su publicación el 10-07-08)