

RESUMEN

LA PRENDA

A lo largo del presente estudio vemos que la pignoración de dinero, si se confunde en el patrimonio del acreedor no es jurídicamente posible, pero sí lo es la del crédito que se ostenta para la restitución del tantumdem, además si el deudor a su vez es acreedor pignoraticio de aquél recayendo su garantía sobre el crédito a la restitución, cabe la compensación sin que el pacto que la establezca incida en la prohibición del artículo 1.859 del Código Civil.

ABSTRACT

THE PLEDGE

In this study we see that the pledging of money is not legally possible if the money is mixed into the creditor's body of assets, but the pledging of credit held against the return of a «tantumdem» is legally possible. In addition, if the borrower is in turn the secured creditor of the first creditor and the credit held against return is what secures his credit, offsetting is a possibility, and the offsetting agreement will not be prohibited under article 1859 of the Civil Code.

ESTUDIO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, Y SU MODIFICACIÓN POR LEY 26/2005, DE 30 DE NOVIEMBRE.

por

ROSANA PÉREZ GURREA
Licenciada en Derecho

I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

La regulación que hace el Código Civil de esta materia, así como su insuficiencia para resolver los problemas planteados en la práctica, dieron lugar a la aparición de una legislación especial en la materia. Se inicia así una legislación intervencionista que culminaría con la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935, según la cual, el propietario tenía libertad para arrendar o no, pero si lo hacía el contrato se regía por normas imperativas, idea reiteradamente declarada por la jurisprudencia en sentencias de 29 de octubre de 1945 y 5 de abril de 1949, entre otras. Esta concepción social e institucional del arrendamiento rústico se distancia bastante de los principios reguladores de esta figura jurídica en el Código Civil. Posteriormente se dictó un Reglamento para la aplicación de la legislación sobre arrendamientos rústicos, aprobado por Decreto de 29-4-1959, que en realidad más que una norma de carácter reglamentario era un texto refundido, ya que no se limitó a desarrollar la ley, sino que sistematizó las disposiciones legislativas existentes hasta ese momento en la materia.

La reforma de esta legislación tiene lugar por Ley de 31-12-1980, la cual se caracterizaba por su tendencia social manifestada en la protección al arrendatario, concediéndole derechos tan importantes como el de tanteo y retracto, contempla el derecho de adquisición forzosa, el carácter restrictivo de la re-

nunciabilidad de derechos, establece para el arrendatario el requisito de profesionalidad, regula la intervención administrativa en defensa de los pequeños agricultores y la creación de Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos.

La necesidad de su reforma vino motivada por su excesiva rigidez y la deficiencia estructural de la agricultura española, que aconsejaban un cambio liberalizador en la legislación especial arrendaticia.

El primer paso en esta línea liberalizadora viene representado por la Ley 19/95, de 4 de julio, de modernización de explotaciones agrarias, la cual establece una duración mínima de los arrendamientos de cinco años frente a los veintiuno de la anterior regulación y suprime las prórrogas forzosas, abriéndose una etapa en la legislación arrendaticia rústica, conducente a una mayor movilidad de la tierra y a la modernización de nuestras explotaciones agrarias. Como señala DE LOS MOZOS (1), esta Ley «representa una nueva desamortización de los arrendamientos rústicos».

El establecimiento de una adecuada regulación de los arrendamientos rústicos se convierte, no ya en un instrumento de política económica y social, sino también en un mandato constitucional dirigido a los poderes públicos ex artículo 130 CE.

Fruto de todo ello es la nueva LAR 49/2003, de 26 de noviembre (que entró en vigor el 27 de mayo de 2004), que tiene como finalidad lograr una flexibilización del régimen de arrendamientos rústicos, siguiendo la línea iniciada por Ley de 4 de julio de 1995. En su artículo 1 otorga primacía a la autonomía de la voluntad de las partes en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la Ley. La mencionada Ley trata de lograr un aumento de eficiencia de las explotaciones que compense posibles pérdidas de renta a agricultores y ganaderos, sigue así las directrices implantadas por la Política Agraria Común de la UE (PAC) que para ello exige explotaciones de dimensiones superiores a las anteriores y una correlativa dinamización del mercado de la tierra.

Esta Ley ha sido modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre, cuyo objeto principal, como señala su exposición de motivos, es «servir de instrumento de movilización de tierras y recursos agrarios para posibilitar el aumento de las explotaciones agrarias viables y hacerlo en el marco de un agricultura fuertemente tecnificada y para unos activos agrarios que sean profesionales de la agricultura».

Vamos a exponer los aspectos más novedosos de esta regulación, poniendo también de relieve la simplificación que se efectúa en la legislación arrendaticia.

II. ÁMBITO DE APLICACIÓN

ÁMBITO TEMPORAL. La Ley 49/2003 se aplica solamente a los contratos celebrados después de su entrada en vigor. La Disposición Transitoria 1.^a dice: «Los contratos de arrendamiento y aparcería, vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración». La Disposición Transitoria 2.^a establece que los procesos judiciales pendientes

(1) DE LOS MOZOS, J. L., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*, ed. Dykinson, Madrid, 2004, pág. 21.

continuarán tramitándose por la legislación sustantiva sobre arrendamientos rústicos que en su día les fuera aplicable.

ÁMBITO TERRITORIAL. La Disposición Final 2.^a señala que «esta Ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de la normativa de aplicación preferente que dicten las Comunidades Autónomas con competencia en materia de Derecho Civil, Foral o Especial».

III. CONCEPTO

1. CONTRATOS INCLUIDOS

La Ley se aplica a los arrendamientos rústicos, entendiendo por tales «aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero, forestal, a cambio de un precio o renta». La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, introduce como novedad la posibilidad de ser aplicada en defecto de lo que las partes hayan expresamente acordado a los arrendamientos de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales. En base al artículo 2 se considera como tal el que tiene por objeto una explotación considerada como una unidad orgánica y siempre que las partes lo hagan constar expresamente acompañando el correspondiente inventario.

Ello implica el reconocimiento en el ámbito agrario de una modalidad de arrendamiento de empresa.

Los derechos de producción agraria (2) y otros derechos inherentes a las fincas o a las explotaciones integran el contenido del contrato, tanto en los arrendamientos de fincas como en los de explotaciones, desapareciendo por Ley 26/2005, de 30 de noviembre, la posibilidad de que las partes pacten expresamente lo contrario.

2. CONTRATOS EXCLUIDOS

No se consideran arrendamientos rústicos:

- los contratos de recolección de cosechas a cambio de una parte de los productos,
- ni en general, los de realización de alguna faena agrícola claramente individualizada aunque sea retribuida.

Quedan exceptuados:

- los arrendamientos de temporada, de duración inferior al año agrícola;
- los de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra o plantación a que específicamente se refiere el contrato;
- los que tengan por objeto fincas adquiridas por causa de utilidad pública o interés social,
- los que tengan por objeto principal:

(2) DE LA CUESTA SÁENZ recoge los principales aspectos de los derechos de producción agraria: *Comentario al artículo 3*, ed. Dykinson, Madrid, 2004, pág. 16.

- aprovechamientos de rastrojeras, y en general otros de carácter secundario;
 - aprovechamientos destinados a semillar o mejorar barbechos;
 - la caza;
 - explotaciones ganaderas de tipo industrial o destinadas a la estabulación de ganado;
 - cualquier otra actividad distinta de la agrícola, ganadera o forestal,
- los arrendamientos que afecten a bienes comunales, bienes propios de las corporaciones locales y montes vecinales en mano común, que se regirán por sus normas específicas.

Tampoco será de aplicación esta Ley a los arrendamientos incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU, ni tampoco a aquellos que tengan por objeto fincas en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- constituir suelo urbano o urbanizable;
- ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a éste.

3. DESENVOLVIMIENTO DEL CONTRATO

De la misma forma que en la LAR anterior, en la nueva, el arrendatario tiene derecho a determinar el tipo de cultivo (art. 8.1), por ello serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por finalidad evitar que la tierra sea esquilhada o sean consecuencia de la normativa comunitaria y de disposiciones legales o reglamentarias.

Como dice KARRERA EGUALDE (3): «la propiedad queda al servicio de la empresa como elemento instrumental y el enfoque se traslada del derecho de propiedad al derecho de comunidad».

IV. PARTES CONTRATANTES

La Ley 49/2003 suprime el requisito de profesionalidad y los topes cuantitativos que sentaba la LAR de 1980, dando paso a un régimen de amplia libertad.

El artículo 9.1, tras la modificación introducida por Ley 26/2005, dice que pueden celebrarse arrendamientos rústicos entre personas físicas y jurídicas.

Define el concepto de agricultor profesional, considerando como tal, a los efectos de esta Ley, a quien obtenga unos ingresos brutos anuales procedentes de la actividad agraria superiores al duplo del IPREM y cuya dedicación directa y personal a estas actividades, suponga, al menos, el 25 por 100 de su tiempo de trabajo.

El artículo 9.4 de la LAR dice que el menor cuyas fincas o explotaciones hayan sido arrendadas por su padre, madre o tutor, podrá poner fin al contrato una vez emancipado, siempre que haya transcurrido la duración mínima

(3) KARRERA EGUALDE: *Comentario al artículo 8 en LAR*, Pamplona, 2004, pág. 231.

de cinco años, comunicándolo al arrendatario en el plazo de seis meses desde que alcanzó dicho estado.

Plantea discusión la cuestión de la capacidad cuando el contrato se otorga por padres o tutores como representantes legales de los menores o incapacitados. La solución es distinta según lo consideremos acto de administración o de disposición; destaca en este punto el artículo 1.548 del Código Civil. Si consideramos que el arrendamiento es un acto de gravamen, hay que estar a lo dispuesto en el artículo 166 del Código Civil, tanto respecto de los hijos menores no emancipados, como respecto de los mayores sometidos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

Con relación a los tutores, el artículo 271.7 del Código Civil exige que el tutor tenga autorización judicial para ceder bienes en arrendamiento por tiempo superior a seis años, norma que deriva del anterior artículo 2.5 LH, que permitía la inscripción de los arrendamientos por tiempo superior a dicho plazo, por entenderse que la inscripción le daba una especial trascendencia al hacerlo oponible frente a terceros. El actual artículo 2.5 LH, tras su modificación por LAU del 94, permite la inscripción de todos los arrendamientos de bienes inmuebles, cualquiera que sea su duración, y durante los cinco primeros años, inscritos o no, son oponibles a terceros.

El artículo 9 especifica quiénes pueden ser arrendatarios:

Pueden serlo las cooperativas agrarias, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, las sociedades agrarias de transformación y las comunidades de bienes.

LLOMBART BOSCH (4) considera que la atribución de la cualidad de parte contratante a una comunidad, sin establecer nada más acerca de su regulación, presenta el inconveniente de la falta de personalidad jurídica. Hubiera sido mejor resucitar la figura de los arrendamientos colectivos.

También pueden ser arrendatarias las personas jurídicas que tengan incluido en su objeto social, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria y en su caso de las actividades complementarias.

También pueden serlo las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultadas conforme a sus normas reguladoras para la explotación de una finca rústica.

No podrán ser arrendatarios de fincas rústicas:

- Las personas físicas que por sí o por persona física o jurídica interpuesta sean ya titulares de una explotación agraria superior a determinados límites.
- Las personas y entidades extranjeras, salvo que exista convenio internacional, se trate de personas físicas que carezcan de la nacionalidad española y no estén excluidas del ámbito de aplicación de la LO 4/2000, de 11 de enero, y se encuentran autorizadas a permanecer en España en situación de residencia permanente (novedad introducida por Ley 26/2005) o se aplique el principio de reciprocidad.

Por lo demás, resuelto el derecho del concedente, se produce la resolución del contrato con las modalidades reguladas en el artículo 10 LAR.

(4) LLOMBART BOSCH: «Algunas consideraciones críticas a la nueva LAR», en *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, mayo-agosto de 2004, pág. 16.

V. FORMA

Frente al principio de libertad de forma que recogía la Ley de 1980, que sólo exigía la forma escrita para los contratos de larga duración, ahora el artículo 11 exige que los contratos de arrendamiento consten por escrito, pudiendo compelerse las partes recíprocamente a formalizarlos en documento público, en cuyo caso los gastos son de cuenta del solicitante. También las partes podrán compelerse a realizar inventario de los bienes arrendados.

Con carácter *ex novo* la Ley 26/2005 establece que a falta de pacto entre las partes y salvo prueba en contrario, se presumirá la existencia de arrendamiento, siempre que el arrendatario esté en posesión de la finca y si no constase el importe de la renta, ésta será equivalente a las de mercado en esa zona.

Los contratos serán comunicados a las Comunidades Autónomas para su inscripción en el Registro General de Arrendamientos Rústicos, que se establecerá reglamentariamente y que tendrá carácter público e informativo.

VI. DURACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS

Al amparo de la Ley de 1980, los contratos tenían una duración mínima de seis años, por Ley de 4 de julio de 1995 se reduce a cinco y se suprimen las prórrogas legales.

La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, establece un plazo de duración mínima de tres años y la Ley 26/2005 lo vuelve a elevar a cinco, ya que el tiempo de duración de tres años se consideraba que era demasiado corto e insuficiente para amortizar las inversiones que requiere la actividad agraria.

Su regulación se encuentra tipificada en el artículo 12: Salvo estipulación de las partes, estableciendo una duración mayor, el arrendamiento de fincas y explotaciones se entiende concertado por un plazo mínimo de cinco años; cumplido este tiempo, el arrendatario pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiere mediado notificación. El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación, de lo contrario el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Las prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.

VII. LA RENTA

La Ley regula esta materia en los artículos 13 a 16 con un criterio claramente permisivo, estableciendo que su cuantía y actualización será la libremente pactada por las partes. Se permite fijar la renta en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento. Incluso puede consistir en la mejora o transformación de la finca, ya que la Disposición Adicional 1.^a dice que en las mejoras de modernización de explotaciones o de transformación de fincas, las partes pueden convenir que la renta consista en todo o en parte en la mejora o transformación a realizar. LETE DEL RÍO (5) opina que se trata de un arrendamiento *ad meliorandum*, que ya desde la Ley de 1980 dejó de ser una modalidad atípica

(5) LETE DEL RÍO, J. M., *Los arrendamientos rústicos, según la Ley de 26 de noviembre de 2003*, ed. Colex, 2005, pág. 87.

y cuyo concepto y contenido debe interpretarse en un sentido amplio. El pago de la renta se verificará en la forma y lugar pactados y en defecto de pacto o costumbre aplicable, se abonará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario. El arrendador deberá entregar recibo del pago. Todas las cantidades que pague el arrendador y sean repercutibles al arrendatario por disposición legal podrán ser exigidas por aquel desde el momento en que las haya satisfecho, prescribiendo el derecho a repercutir en el plazo de un año.

VIII. GASTOS Y MEJORAS

Regulado en los artículos 17 a 21.

El principio general es que tanto el arrendador como el arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante:

1. Gastos de conservación: son de cargo del arrendador, que habrá de realizar las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de poder servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada.
2. Corresponde al arrendatario 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 firme o por acuerdo firme de la comunidad de regantes.
3. Mejoras útiles y voluntarias de cualquier naturaleza que sean realizadas por el arrendatario en las fincas arrendadas: se estará, en primer lugar, a lo pactado y en defecto de pacto se aplica el régimen establecido en el Código Civil para el poseedor de buena fe.

Como novedad, la Ley 26/2005 permite al arrendatario, previa notificación al arrendador, realizar obras de accesibilidad en los edificios sitos en la finca que sirvan de vivienda, siempre que no disminuyan la estabilidad o seguridad del edificio y sirvan para atender las necesidades de personas con discapacidad y mayores de setenta años.

Las mejoras hechas durante el arrendamiento se presume que han sido efectuadas a cargo del arrendatario, por eso, a la conclusión del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a una indemnización por el aumento de valor que haya experimentado la finca por tales mejoras, siempre que se hayan realizado con el consentimiento del arrendador (introducido por Ley 26/2005).

IX. ENAJENACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA

El artículo 22 dice: «El adquirente de finca, aún cuando estuviese amparado por el artículo 34 LH quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, debiendo respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato o de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás casos deberá respetar la total duración pactada». Redacción dada por Ley 26/2005, alejándose del principio romano *emptor non tenetur stare colono* recogido en el artículo 1.571 del Código Civil.

Este artículo no regula un supuesto de publicidad registral, sino que sólo establece la subrogación legal del adquirente en la posición jurídica del transmitente. Se exige la existencia de una enajenación válida y eficaz, estableciendo la oponibilidad del arrendamiento tanto en el ámbito registral como el extrarregistral. Destacamos las palabras de VATTIER FUENZALIDA (6) que considera «que se trata de una subrogación legal en sentido técnico, ya que el adquirente, mientras ejerce los derechos y obligaciones del primitivo arrendador está muy próximo al tercero interesado que cumple una obligación ajena y *mutatis mutandi* ejercita los derechos de otro, aún sin el consentimiento expreso o tácito del arrendador».

X. REAPARICIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, suprimió los derechos de tanteo y retracto en aras de la libre circulación de la tierra, ya que implicaban una notable limitación de la propiedad y no propiciaba que los propietarios arrendasen sus tierras.

La Ley 26/2005 reintroduce estos derechos regulándolos en el artículo 22:

1. Los derechos de tanteo y retracto proceden en toda transmisión *inter vivos* de fincas rústicas arrendadas, incluida la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquier otra distinta de la compraventa, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de aquéllas.
2. Los derechos de tanteo y retracto corresponden al arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2 ya citado. Esta condición debe tenerse en el momento en que se produce el acto traslativo, no en el momento de ejercicio del derecho (SSTS de 31-7-96, 28-6-2003, entre otras).
3. Ejercicio de estos derechos. El transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar, indicándole los elementos esenciales del contrato y a falta del precio, una estimación del que se considere justo.

Plazo de ejercicio del tanteo: El arrendatario tendrá un plazo de 60 días hábiles contados desde que recibe la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones y lo notificará al enajenante de modo fehaciente. Se trata de un plazo de caducidad que como tal no admite interrupción. Así la STS de 21-12-2004.

Plazo de ejercicio del retracto: Cuando falta la notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante 60 días hábiles, a partir de la fecha en que por cualquier medio haya tenido conocimiento de la transmisión, no bastando cualquier tipo de conocimiento, sino que tiene que ser un conocimiento claro, cierto e indubitado como reiteradamente ha señalado el TS, entre otras en sentencia de 14-11-2002.

Otra de las novedades de la Ley 26/2005 es la posibilidad de designar un perito para el caso de que el contrato no tuviera precio y el arrendatario no estuviese conforme con la estimación hecha por el arrendador; el perito inde-

(6) VATTIER FUENZALIDA: «Comentario al artículo 22», en *ob. cit.*, pág. 250.

pendiente se nombrará de común acuerdo entre las partes y en su defecto por la jurisdicción civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación forzosa.

En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario para que pueda ejercitar el derecho de retracto o en su caso el de adquisición:

- cuando las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondan de un modo exacto con las contenidas en la notificación previa;
- cuando no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa.

En estos casos, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de 60 días hábiles contados desde la notificación.

La DGRN, en Resolución de 20-10-2005, considera que el derecho del arrendatario a retraer la finca es aplicable a las enajenaciones forzosas (aplicándose así la doctrina de la Resolución de 5-11-1993, dictada en materia de arrendamientos urbanos).

Aspectos registrales:

Al amparo de la Ley de 1980, el artículo 91 establecía que en toda escritura de enajenación, el transmitente deberá declarar bajo pena de falsedad, si la misma se halla o no arrendada y en este último caso si se ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho a recuperar la finca mediante compromiso de cultivarla directa y personalmente durante seis años. Si la finca está arrendada, el fedatario no autorizará la escritura sin que se le acredite de forma fehaciente la notificación. Desde el punto de vista registral, no se podía inscribir la transmisión en el RP sin que conste la declaración antes mencionada y sin justificar la práctica de la notificación.

Después cuando ya estaba vigente la Ley 49/2003, la RDGRN de 16-12-2004 establece que en las escrituras de enajenación de fincas rústicas no arrendadas que se otorguen bajo la vigencia de la nueva ley basta con que se declare que están libres de arrendamiento. No es preciso ya hacer expresamente la declaración que prescribía el artículo 91 de una ley que ya no está vigente. En igual sentido se pronuncian las Resoluciones de 10-3-2005 y de 30-6-2005.

La Ley 26/2005 en su artículo 11.1 dice: «La escritura pública de enajenación de finca rústica deberá expresar la circunstancia de si ésta se encuentra o no arrendada, como condición para su inscripción en el RP».

El artículo 22.4 dice: «Para inscribir en el RP los títulos de adquisición *inter vivos* de fincas rústicas arrendadas deberá justificarse la práctica de la notificación aludida».

El artículo 22.6 dice: «Los derechos establecidos en este artículo serán preferentes con respecto a cualquier otro de adquisición, salvo el retracto de colindantes establecido por el artículo 1.523 del Código Civil, que prevalecerá sobre éstos cuando no exceda de una hectárea tanto la finca objeto de retracto como la colindante que lo fundamente».

En relación con los derechos de adquisición preferente hay que tener en cuenta la posible incidencia del derecho de retracto regulado en el artículo 27 de la Ley de 4 de julio de 1995 para los propietarios de fincas colindantes que

sean titulares de explotaciones agrarias prioritarias cuando se trate de la venta de una finca rústica de superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo.

XI. CESIÓN Y SUBARRIENDO

La nueva ley, en contra de la línea seguida en la Ley de 1980, que declaraba nulos los subarriendos o cesiones de fincas arrendadas, permite los subarriendos con los requisitos establecidos en el artículo 23: Se estará a lo pactado por las partes, en todo caso deberá referirse a la totalidad de la finca o explotación y deberá otorgarse por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento por una renta (7) que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario. Para que tenga lugar la cesión o subarriendo, el arrendatario deberá contar con el consentimiento expreso del arrendador.

Dicho consentimiento no será necesario cuando 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 en el plazo de 60 días hábiles a partir de su celebración (redacción dada por Ley 26/2005).

XII. TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

La Ley distingue en los artículos 24, 25 y 26 entre terminación, resolución o rescisión del arrendamiento. Mientras que las causas de terminación suponen la cesación de la relación jurídica arrendaticia por consumación de sus efectos, las de resolución y rescisión implican la terminación de los efectos de un contrato en curso por incumplimiento de las obligaciones de una de las partes.

Únicamente vamos a referirnos aquí a las novedades introducidas en esta materia por la Ley 26/2005:

- en los casos de terminación del arrendamiento por muerte del arrendatario, ahora tiene preferencia para suceder en el contrato, a falta de designación expresa efectuada por el testador, el que tenga la condición de agricultor joven y si hubiera varios el más antiguo. Si ninguno la tuviera, los sucesores escogerán por mayoría al que se subrogará en la posición jurídica del arrendatario fallecido. En este último caso es necesaria una notificación escrita al arrendador dentro del año siguiente al fallecimiento, requisito sin el cual parece que no le sería oponible la subrogación *mortis causa*;
- en los supuestos de resolución del arrendamiento a instancia del arrendador por falta de pago de renta, se añade la posibilidad de enervar la acción de desahucio en los términos previstos en las leyes procesales para los desahucios de fincas urbanas.

(7) Se limita el importe de la renta del subarriendo para evitar que se comercie con las tierras por intermediarios especulativos.

XIII. APARCERÍA

La nueva LAR regula la aparcería (8) en los artículos 28 a 32, introduciendo dos modificaciones esenciales:

1. Suprimiendo el requisito de que el dueño de la finca aporte, por lo menos un 25 por 100 del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante, suprimiendo por tanto la diferencia entre aparcería y arrendamiento parciario.
2. Regulando la aparcería asociativa en el artículo 32. Como señala DE LOS MOZOS: «esta aparcería ofrece la ventaja de que no hay necesidad de hacer las aportaciones a la explotación en propiedad, como sucede en el contrato de sociedad, basta con hacerlas en posesión. Por ello es inexplicable que no se haya acudido a esta figura jurídica cuando durante tantos años no se hablaba más que de la agricultura de grupo, de concentración, de agrupación, etc., para aumentar el tamaño de las explotaciones».

Se le aplican ahora (9) también las normas del capítulo VIII relativo a la terminación del arrendamiento, siempre que no resulten contrarias a la naturaleza esencial de este contrato.

Se aclara su duración: si se hubiera concertado para la realización de un cultivo determinado, con la excepción de los leñosos permanentes y siempre que dicho cultivo tenga una duración superior a un año, el plazo mínimo de duración será el tiempo necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo. Se concede al aparcero un derecho preferente, si a la finalización del contrato de arrendamiento, el titular de la finca pretende realizar un contrato de arrendamiento.

RESUMEN

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

Se pretende analizar las principales novedades introducidas en la regulación de los arrendamientos rústicos por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, que modifica la LAR de 2003, siguiendo la línea ya iniciada por leyes anteriores tendentes a la flexibilización del régimen de los mismos, destacando los aspectos registrales y sus principales innovaciones.

ABSTRACT

RURAL LEASES

This article seeks to analyse the primary new features in the regulation of rural leases as introduced by Act 26/2005 of 30 November amending the Urban Leasing Act of 2003. The new law follows the fresh line set by previous laws, which tend to give the procedure greater flexibility. The registration-related aspects and main innovations of the new law are highlighted.

(8) Materia también regulada en el artículo 1.579 del Código Civil, de escasa aplicación práctica.

(9) Me limito a exponer las modificaciones introducidas en esta materia por la Ley 26/2005, ya que el resto de la regulación es semejante al régimen anterior.