

El plazo en los contratos de arrendamientos rústicos

Los contratos de arrendamiento rústicos y el plazo de duración previsto para los mismos han sufrido diversas modificaciones como consecuencia de las distintas normativas.

Begoña Pernas



Así, en la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos (vigente hasta el 27 de mayo de 2004) en su artículo 25 se establecía:

“1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de seis años.

2. Terminado el plazo contractual, el arrendatario tendrá derecho a una primera prórroga por seis años y a prórrogas sucesivas de tres años cada una, entendiéndose que utiliza este derecho si al terminar el plazo inicial o el de cada prórroga no renuncia a seguir en el arrendamiento, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente. No obstante, el arrendatario podrá rescindirlo al término de cada año agrícola, dando al arrendador un preaviso de seis meses.

3. En todo caso el tiempo total de prórrogas legales no excederá de quince años, transcurridos los cuales se extinguirá el contrato y el arrendador podrá arrendar nuevamente la finca a quien tuviere por conveniente en los términos señalados por el artículo 14.”

La posibilidad de acogerse a las prórrogas es un derecho del arrendatario, de tal forma que el arrendador queda vinculado por los seis años del contrato más el tiempo de las prórrogas que asciende a 15 años.

No obstante en el artículo 26 se contemplaba la siguiente salvedad a favor del arrendador:

“1. Podrá oponerse a cualquiera de las prórrogas establecidas en el artículo anterior el arrendador que se comprometa a cultivar directamente la finca arrendada

durante seis años, por sí o por su cónyuge o para que la cultive alguno de sus descendientes mayores de dieciséis años en quien concurra o se proponga adquirir la condición de profesional de la agricultura.

2. El arrendador que se proponga oponerse a cualquiera de las prórrogas deberá notificarlos fehacientemente el arrendatario o con antelación mínima de un año al comienzo de aquella, expresando la causa de la oposición.”

Posteriormente la **Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias** introduce importantes novedades en cuanto al plazo y a las prórrogas legales con la finalidad, tal y como señala su Exposición de Motivos, “de superar la rigidez actual del mercado mediante la modificación de los plazos y prórrogas previstos en la normativa vigente. La reducción de la duración mínima de los arrendamientos es más acorde con la frecuencia con que se vienen produciendo los cambios en la agricultura actual y puede permitir un sustancial incremento en la oferta de tierras a arrendar, así como un mercado más ágil y abierto”.

Dice así el **artículo 28**:

“1. Los contratos de arrendamientos rústicos a los que se refiere la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, que se celebren a partir de la entrada en vigor de la presente Ley tendrán una duración mínima de cinco años. El arrendador podrá recuperar la finca al término del plazo contractual, sin sujeción a ningún requisito o compromiso, salvo el de notificarlo fehacientemente al arrendatario, al menos, con un año de antelación.

2. Si el arrendador no ha recobrado la finca, conforme a lo establecido en el apartado anterior, se entenderá el contrato tácitamente prorrogado por tres años y así sucesivamente, pudiendo ejercitar al término de cada prórroga, el derecho de recuperación, previa la notificación establecida.

3. El arrendatario podrá dar por extinguido el contrato al término de cada año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación.

4. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en los apartados anteriores, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos rústicos.”

En esta misma Ley en su **artículo 29** se establecían:

1. En función de la evolución del mercado de la tierra, el Gobierno podrá establecer incentivos en forma de ayuda económica anual a los propietarios que cele-

bren contratos de arrendamiento de una duración igual o superior a ocho años, siempre que mediante el arrendamiento la explotación de la que sea titular el arrendatario alcance o mantenga la condición de prioritaria. La ayuda anual se mantendrá por un máximo de ocho años mientras el arrendatario sea titular de la explotación prioritaria y esté en vigor el contrato de arrendamiento.

2. La ayuda económica establecida en el apartado 1 del presente artículo, no podrá concederse cuando se trate de los arrendamientos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 6 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos”

Con la aprobación de la **Ley 49/2003, de 26 de noviembre de arrendamientos rústicos, se establece una nueva modificación y en su artículo 12 se señala:**

“1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.

2. Salvo estipulación de las partes que establezca una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco años, por lo que, cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente.

3. El arrendador, para recuperar la posesión de las fin-

cas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.”

Si bien esta Ley del 2003, establece en su disposición transitoria primera que los contratos de arrendamiento y de aparcería vigentes a la entrada en vigor de la Ley de 2003, se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración.

Finalmente la Ley del 2003 se modifica mediante la **Ley 26/2005, de 30 de noviembre, y en concreto el artículo 12 señala respecto al tiempo de duración que:**

“1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.

2. Salvo estipulación de las partes que establezca una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco años, por lo que, cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente.

3. El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.”

“La reducción de la duración mínima de los arrendamientos es más acorde con la frecuencia con que se vienen produciendo los cambios en la agricultura actual”



BioCultura bio

Feria de las alternativas y el consumo responsable

BARCELONA 2007
DEL 4 AL 7 DE MAYO
PALAU SANT JORDI

VÁLIDA ÚNICAMENTE PARA EL VIERNES 4 DE MAYO O EL LUNES 7 DE MAYO

HORARIO: DE 10 A 20 H.

ORGANIZA ASOCIACIÓN VIDA SANA

ENTRADA GRATUITA

BioCultura
OBSEQUIO PARA LOS LECTORES DE

Agricultura
Revista agropecuaria

~~5 EUROS~~