La Nueva Ley de Arrendamientos Rústicos

En la actualidad, las explotaciones agrarias están sufriendo un profundo cambio estructural, tanto respecto a las técnicas de producción, como a la forma en que las mismas son administradas



Es deseable que las tierras que quedan sin cultivar, o que van a dejar de serlo, puedan pasar a otros dueños que las hagan ser productivas, por lo que **la figura del arrendamiento** es un elemento decisivo para conseguir una productiva **movilidad de la tierra.**

La nueva **Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos** ha introducido diversos cambios que tratan de incentivar y facilitar ese "movimiento de tierras" al que hemos hecho referencia, flexibilizando el régimen de arrendamientos rústicos en España, siguiendo la senda abierta en 1995 por la Ley 19/1995, de 4 de Julio de modernización de las explotaciones agrarias.

Esta Ley califica como **arrendamiento rústico la cesión temporal de una o varias** fincas para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio, incluyendo como novedad, los **arrendamientos de explotaciones** de las actividades anteriormente citadas.

Estos contratos se regirán por lo acordado por las partes, siempre que no se opongan al contenido imperativo de esta Ley, supletoriamente por el Código Civil y, en su defecto, por los usos y costumbres.

También formarán parte del contenido del contrato, salvo que las partes establezcan lo contrario, los derechos de producción agraria y otros derechos inherentes a las fincas. Además, una misma finca puede ser susceptible de diversos arrendamientos a la vez, siempre que éstos tengan por objeto distintos aprovechamientos que sean compatibles.

La Ley precisa que, salvo pacto expreso, en el arrendamiento de finca para aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal, no se considerarán incluidos aprovechamientos de otra naturaleza, como la caza.

No se consideran arrendamientos rústicos los contratos de recolección de cosechas a cambio de una parte de los productos, ni los que tengan por fin la realización de alguna faena agrícola claramente individualizada.

La Ley de arrendamientos rústicos no es de aplicación:

- a los arrendamientos que sean sólo de temporada inferior al año agrícola
- a los arrendamientos de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra o para la plantación a la que específicamente se refiera el contrato
- a los arrendamientos que afecten a fincas adquiridas por causa de utilidad pública e interés social
- a los arrendamientos que tengan por objeto principal el aprovechamiento de rastrojeras y, en general aprovechamientos de carácter secundario
- a los aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos
- a la caza
- a las explotaciones ganaderas de tipo industrial o terrenos destinados a la estabulación del ganado
- a los arrendamientos que tengan por objeto cualquier otra actividad diferente de la agrícola, ganadera o forestal

El arrendatario de las fincas rústicas tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de devolver las tierras al estado original en el momento en que finalice el arriendo. Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario alguna restricción sobre los cultivos o el destino de los productos.

Uno de los aspectos fundamentales de la nueva norma es que **la duración mínima del arrendamiento** será de **tres años**, teniéndose por no puesta cualquier cláusula que estipule un plazo menor.

La experiencia liberalizadora de la Ley de 1995 inició el camino a la actual Ley, que sigue acortando el plazo de cinco a tres años, estableciendo un plazo de prórrogas tácitas

Por: Begoña Pernas y Fco. Javier Fernández Humanes

por tres años, que se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato o no se pongan las fincas a disposición del arrendador al término del plazo del contrato.

La **renta** será la libremente pactada por las partes, quienes podrán establecer el sistema de actualización de renta que quieren aplicar. A falta de pacto para determinar la forma de actualización de la renta, esta se actualizará conforme al índice anual de precios al consumo.

Destaca también la regulación de los **gastos y mejoras**, en la que se simplifica y aclara la normativa precedente, que **contempla como novedad la de considerar mejora obligatoria la que venga impuesta por los acuerdos de las comunidades regantes en lo que se refiere a la modernización de los regadíos**, pilar básico de la modernización agraria en España.

Constituye una importante novedad la nueva regulación que se da a **la enajenación y el subarriendo.** Por lo que se refiere a la enajenación, el adquirente de la finca se subrogará 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 pendiente.

Se permite la cesión o el subarriendo, en contra del sistema anterior, aunque **se limita el importe de la renta del subarriendo**, que no podrá ser superior al pactado para evitar que se comercie con las tierras por intermediarios especulativos. En todo caso, la cesión o el subarriendo deberá recaer sobre toda la finca y deberá otorgarse por todo el tiempo que reste hasta la finalización del arrendamiento pactado.

También merece destacarse que se actualiza el régimen de **aparcerías.** Se suprime el requisito de que el titular de la finca aporte, al menos un 25 por ciento del valor total de la maquinaria, ganado y capital circulante, suprimiendo así la distinción entre aparcerías y arrendamiento parciario. En este tipo de contratos la duración será la pactada por las partes, y en caso de no concretarla se entenderá por un año agrícola entendiéndose prorrogado por un periodo de un año.

En definitiva, a lo largo del texto existe una clara orientación flexibilizadora, que intenta mantener el equilibrio de las partes en el contrato al conceder al arrendatario la posibilidad de desistir unilateralmente del mismo con la sola obligación de avisar al arrendador con un año de antelación, como contrapartida a la corta duración del contrato de arrendamiento.

