# El Gobierno da vía libre a los cambios legales en los arrendamientos rústicos

En el proyecto de nueva Ley se amplía el plazo mínimo de alquiler y se recuperan los derechos de tanteo y retracto de las fincas

El Consejo de Ministros del pasado 18 de marzo decidió enviar para su tramitación y aprobación en el Parlamento el proyecto de Ley de modificación de la actual Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, que lleva apenas casi un año en vigor y que fue aprobada por el anterior Gobierno del Partido Popular.

Tal y como ya se había avanzado anteriormente en "Vida Rural" y en "AgroNegocios", el MAPA contempla recuperar algunos de los aspectos de la normativa de la Ley 83/1980; adecuar la nueva Ley a los derechos de pago único de la nueva reforma de la PAC, cuya aplicación se iniciará en 2006, sobre todo dando un carácter integral a la explotación agraria, así como contribuir al relevo generacional, ofreciendo un trato diferenciado a los agricultores jóvenes.

En el texto enviado al Parlamento se contempla la plena autonomía de explotación de las fincas rústicas por el arrendatario, siempre que al finalizar la relación contractual sean devueltas al arrendador en las mismas condiciones iniciales.

Los arrendamientos rústicos podrán celebrarse entre personas físicas o jurídicas, dejando abierta la posibilidad de que las cooperativas agrarias, las de explotación agraria de la tierra, las SAT y las comunidades de bienes sean arrendatarias, así como a las entidades u organismos facultados de las administraciones públicas.

A los efectos de la nueva Ley, se define la figura del agricultor profesional como aquel que obtenga una renta anual procedente de la actividad agraria que supere el indicador público de renta de efectos múltiples (RD Ley 2/2004, de 25 de junio) y cuya dedicación directa y personal a esas actividades suponga, al menos, el 25% de su tiempo total de trabajo.

Con el fin de promover la movilización de tierras y recursos agrarios, el texto aprobado por el Gobierno amplía de tres a cinco años el período mínimo de duración del contrato de arrendamiento, siendo nula y no tenida por puesta toda claúsula del contrato por el que las partes estipulen una duración menor.

**ESTRUCTURA DE LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS CON SAU EN ARRENDAMIENTO**

| Explotaciones con SAU | Nº explotaciones 216.536 | Nº ha 6.760.728 | (%) s/total ha 100,0 |
|---|---|---|---|
| - < 1 ha | 5.749 | 2.418 | 0,04 |
| - De 1 a < 2 ha | 12.030 | 12.587 | 0,20 |
| - De 2 a < 5 ha | 26.566 | 57.698 | 0,85 |
| - De 5 a < 10 ha | 28.807 | 121.416 | 1,80 |
| - De 10 a < 20 ha | 38.241 | 312.659 | 4,62 |
| - De 20 a < 30 ha | 23.748 | 343.277 | 5,08 |
| - De 30 a < 50 ha | 25.332 | 580.077 | 8,58 |
| - De 50 a < 100 ha | 28.080 | 1.254.920 | 18,56 |
| - > = a 100 ha | 27.983 | 4.075.675 | 60,28 |

Fuente: INE. Encuesta sobre la estructura de las explotaciones agrícolas 2003.
* SAU: Superficie Agrícola Utilizada

## Amortizar inversiones

Este plazo que había sido reclamado por las organizaciones del sector y, según el MAPA, permitirá rentabilizar económicamente la explotación agraria, evitando los riesgos de periodos de alquiler más cortos, posibilitará las rotaciones de cultivo necesarias, la amortización de las inversiones realizadas, así como la percepción de muchas líneas de ayudas PAC, como las destinadas a mejora de las explotaciones, que exigen a los perceptores compromisos mínimos de cinco años en la actividad para que ésta sea subvencionada.

El nuevo texto contempla límites máximos en la extensión del arrendamiento para evitar la acumulación de grandes superficies alquiladas en manos de un solo arrendatario.

Así, las personas físicas, titulares de una explotación agraria, o de varias, tendrán una cierta limitación en las supeficies objeto de contrato, que será definida por las autoridades competentes de las CC.AA., no pudiendo superar las 500 ha de secano o 50 ha de regadío, así como las 1.000 ha cuando se trate de una finca para aprovechamiento ganadero en régimen extensivo.

Estos límites máximos se multiplicarán por el número de socios miembros cuando se trate de cooperativas agrarias o para la explotación de la tierra.

## Tanteo y retracto

Aunque el MAPA contempla que la relación contractual entre las partes sea lo más flexible y abierta a las particularidades que vayan surgiendo con el tiempo en dicho pacto, sí establece para el arrendatario la obligación de respetar los cerramientos o cercados del precio arrendado, si se separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación, permitiendo, no obstante, a los arrendatarios realizar obras de mejora de la accesibilidad a los edificios de la finca que sirvan de vivienda.

Por último, el nuevo texto recupera los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente en el caso de enajenación o transmisión "inter vivos" de las fincas rústicas arrendadas, incluida la donación, aportación a sociedad, permuta...etcétera.

La posibilidad de ejercitar estos derechos, según el MAPA, permitirá que, en igualdad de condiciones, los arrendatarios pueda adquirir nuevas tierras e incrementar su actividad económica, para lo cual se determinan las condiciones y plazos pertinentes. **Alfredo López**/ Redacción.

**ESTRUCTURA DE LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS CON SAU, SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA**

| Regímenes de tenencia | Nº explotaciones | (%) s/total | Nº ha | (%) s/total |
|---|---|---|---|---|
| Todos los regímenes | 1.120.830 | 100,0 | 25.175.260 | 100,0 |
| Propiedad | 1.051.790 | 93,8 | 17.456.937 | 69,3 |
| Arrendamiento | 216.536 | 19,3 | 6.760.728 | 26,8 |
| Aparcería | 16.334 | 1,5 | 450.326 | 1,8 |
| Otros regímenes | 32.921 | 2,9 | 507.269 | 2,0 |

Fuente: INE. Encuesta sobre la estructura de las explotaciones agrícolas 2003.
* SAU: Superficie Agrícola Utilizada.