

– 3485 –

## ESTUDIOS

### Sucinto análisis del arrendamiento rústico en la nueva LAR 49/2003 (reformada por Ley 26/2005)

MANUEL ÁNGEL DE LAS HERAS GARCÍA

*Doctor en Derecho*

*Profesor Colaborador. Dpto. de Derecho Civil  
Universidad de Alicante*

*Al Profesor Juan Antonio Moreno Martínez*

#### RESUMEN:

Estudio sobre las novedades legislativas introducidas en el tipo contractual del arriendo rústico, merced a las recientes reformas operadas a virtud de las Leyes 49/2003 y 26/2005, con singular atención a sus elementos personales, reales y formales y, desde luego, a su contenido.

*SUMARIO: I. Introducción.–II. Concepto del arrendamiento de finca rústica en la LAR/2003: Ámbito de aplicación.–III. Elementos constitutivos: III.1 Elementos personales: Capacidad (art. 9 LAR/2003 modificado en 2005). III.2 Elementos reales: Cosa y precio, ex artículo 1.543 CC. III.3 Elementos formales (art. 11 LAR/2003 afectado por Ley 26/2005).–IV. Duración contractual.–V. Contenido: V.1 Obligaciones del arrendador. V.2 Derechos del arrendador. V.3 Obligaciones del arrendatario. V.4 Derechos del arrendatario.–VI. Extinción del contrato.–VII. La posible cesión y subarrendamiento contractuales.–VIII. Bibliografía.–IX. Resoluciones empleadas.*

---

## I. INTRODUCCIÓN

---

A nadie escapa que el contrato de arrendamiento de fincas rústicas, máxime si se contempla desde una perspectiva económico-social, resulta ser de vital trascendencia por la concurrencia de dos principales circunstancias: de un lado, por lo estrechamente relacionado que se presentan sus problemas con

la denominada cuestión o materia *agraria*<sup>1</sup> y, de otro, por la enorme difusión de que ha venido gozando en nuestro país hasta fecha reciente (puesto que un destacado porcentaje de la tierra cultivada se ha venido sometiendo al régimen de explotación arrendaticia)<sup>2</sup>.

Nuestro Código Civil (CC) apenas prestó atención a los arriendos de esta clase<sup>3</sup> en las disposiciones especiales de la sección 3.<sup>a</sup>, capítulo II, título VI de su libro IV –contando con tan sólo cuatro preceptos–<sup>4</sup> y las genéricas previsiones de los títulos I, II, así como las contenidas en los capítulos I y secciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> del capítulo II, título VI del propio Libro (basadas en el principio de autonomía privada y un pronunciado liberalismo económico) pronto se mostraron insuficientes<sup>5</sup> a la hora de tipificar una convención que ha servido de marco jurídico para la explotación de buena parte de la superficie cultivable del país<sup>6</sup>. A raíz de ello se comenzó a elaborar una normativa especial, de naturaleza intervencionista, plasmada en la Ley, de 15 de marzo de 1935, de Arrendamientos Rústicos (LAR)<sup>7</sup> la cual pervivió, con diversas modificacio-

---

<sup>1</sup> ALBALADEJO, M., *Derecho Civil*, tomo II, p. 710, llama *problema agrario* a la dificultad de conjugar los derechos del propietario de la tierra y los del que la cultiva, cuando el primero no lo hace; mientras que HERNÁNDEZ IBÁÑEZ, C., *La autonomía de la voluntad como fuente normativa de las relaciones arrendaticias rústicas a la luz de la nueva regulación*, p. 60, recuerda que, en nuestro país, la cuestión agraria como problema proviene de la época de la Ilustración.

<sup>2</sup> CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho Civil Español...*, tomo IV, pp. 384 y 385, destacando que, en 1924, los resúmenes de los Registradores de la Propiedad indicaban que en España se cultivaba por arrendamiento más del 80 por 100 del territorio; apuntando LASARTE ÁLVAREZ, C., *Principios de Derecho Civil*, tomo 3, p. 269, que, en la actualidad, su número es muy inferior al de arrendamientos urbanos; lo cual no deja sino evidenciar el fenómeno de éxodo rural al que asistimos. Como reconoce el preámbulo de la Ley 49/2003, previsiblemente continuará en el futuro «...la tendencia a la disminución de la población activa agraria», puesto que los datos estadísticos –Censo Agrario de 1999– indican que casi la mitad de los responsables de explotación agraria no tienen sucesor en la misma, de manera que el 42,3 por 100 del total de explotaciones censadas «podrían desaparecer durante el próximo decenio» (5º párrafo de su epígrafe III); concluyendo MALUQUER DE MOTES BERNET, C. J., *Desde los contratos de masovería y arrendamiento hacia la propiedad*, p. 227, que tardía y lentamente el derecho de propiedad ha triunfado sobre los contratos, puesto que hoy más del 70 por 100 de las explotaciones agrarias lo son en régimen de propiedad, un 15 por 100 lo son en arrendamiento y el resto en aparcería y otras fórmulas.

<sup>3</sup> MONTÉS PENADÉS, V. L., al prologar los *Estudios de COBACHO GÓMEZ, J. A.*, p. 8, advierte de las variaciones sobrevinidas en el contrato denominado de arrendamiento *rústico*, el cual se ubica cada vez más lejos del antiguo esquema de la *locatio-conductio*. No obstante, para DIEZ-PICAZO y GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil*, vol. II, 6.<sup>a</sup>, p. 411, aunque el diseño contractual de la *locatio-conductio* no se dibujó especialmente para regular la explotación de la tierra por los no propietarios, probablemente, debido a una *tradicón* proveniente del inicio del capitalismo liberal se vinieron a ubicar las relaciones entre dueños *absentistas* y cultivadores de la tierra bajo la esfera de los arriendos; expresando DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, J. L., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*, p. 24, que estos arriendos, históricamente, proceden aún de la *locatio-conductio* romana «en toda su amplitud, y de su propia modalidad rústica, el *contrato de colonato*».

<sup>4</sup> Puesto que su artículo 1579 sólo atañe a la aparcería, mientras que los cuatro precedentes vienen referidos a la duración contractual (art. 1577), a una probable disminución de la renta (arts. 1575 y 1576) y a la distribución de labores entre los arrendatarios saliente y entrante (art. 1578); disposiciones que sólo resultan aplicables a las escasas hipótesis de arrendamientos de fincas rústicas expresamente excluidas del ámbito de aplicación de la legislación especial.

<sup>5</sup> *Vid.* HERNÁNDEZ, pp. 60 y 61, o NAVARRO FERNÁNDEZ, J. A., *Ley de Arrendamientos Rústicos*, p. 88, al subrayar que el CC apenas distingue, y de manera muy elemental, entre fincas rústicas y urbanas, resultando inadecuado para solucionar los problemas que giran «en torno al uso y circulación de los derechos sobre los predios rústicos». Valga recordar la publicación en el BOCG, Congreso, de 12 de abril de 1994, del Proyecto de Ley 121/43 por el que se modificaba el CC en materia de arrendamientos, dándose nueva redacción, entre otros, a los artículos 1542, 1543 y 1544, Proyecto que no dejó de ser tal.

<sup>6</sup> No obstante, como señala COBACHO, *La regulación de los arrendamientos rústicos en el Código Civil*, pp. 7 y 8, a los arriendos excluidos de la legislación especial (arts. 6 y 7 LAR/1980 que coinciden, *in substantia*, con los propios de la Ley de 2003) les resulta aplicable los artículos 1546 a 1579 CC.

<sup>7</sup> Completada por su reglamento, de 27 de abril de 1935, y modificada parcialmente por Ley de 2 de junio de 1936. Sobre los antecedentes histórico-legislativos de la normativa particular de arrendamientos rústicos (entre otros textos, RD de 1 de enero y Reglamento de 30 de marzo de 1926 sobre registro de arrendamientos; Decreto-ley, de 21 de noviembre de 1929, sobre arrendamientos rústicos, ratificado por ulterior Decreto de 10 de julio y

nes,<sup>8</sup> hasta la anterior Ley 83/1980, de 31 de diciembre, que explícitamente ha sido derogada por virtud de la letra a) de la disposición derogatoria única de la LAR 49/2003, de 26 de noviembre; si bien los arrendamientos de este tipo y las aparcerías vigentes con anterioridad al 27 de mayo de 2004 (fecha de entrada en vigor de esta última norma, a tenor de su disposición final 3.<sup>a</sup>)<sup>9</sup> continuarán rigiéndose «...por la normativa aplicable al tiempo de su celebración», dado que el texto de 2003 tiene vigencia *ex tunc* (no es retroactivo, art. 2.3 CC)<sup>10</sup> y, por consiguiente, la totalidad de arrendamientos y aparcerías celebrados antes de esa fecha seguirán las previsiones de la LAR/1980 (cuya disposición transitoria 1.<sup>a</sup><sup>11</sup> sí anunció, en su día, la retroactividad de su texto con ciertas excepciones; *vid.* también Resoluciones de la DGRN de 16 de diciembre de 2004 y 30 de junio de 2005) y, en su caso, las de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (LMEA).

En consecuencia, la derogación de la LAR/1980 no supondrá que su régimen normativo quede marginado de inmediato porque, durante un dilatado lapso temporal, sus disposiciones seguirán siendo de aplicación en los términos expresados; pudiendo sintetizarse los criterios inspiradores que han presidido tal cuerpo<sup>12</sup> en seis:

1.º Férra protección de la figura del arrendatario<sup>13</sup> (de manera paralela a lo que verifica su homónima sobre fincas urbanas, lo que se revela, *ad exemplum*, en sus arts. 9 y 11.1), a quien se le otorgaban derechos tan relevantes como el de prórroga del contrato a voluntad, rebaja o condonación de la renta en determinados casos fortuitos, indemnización por mejoras útiles y gastos necesarios, tanteo y retracto, etc.

---

Ley de 9 de septiembre de 1931; Leyes de 28 de junio de 1940 y de 23 de julio de 1942; Decreto-ley, de 15 de julio de 1949, sobre regulación de rentas no pactadas en trigo; Decreto 29 de abril de 1959, etc.), VIEIRA JIMÉNEZ-ONTIVEROS, E., *Comentarios a la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos*, pp. 1 a 3; CASTÁN, tomo IV, pp. 388 y 389 –para el cual, p. 393, la legislación especial utiliza el arriendo como instrumento para realizar una «política agraria»-; SANTOS BRIZ, J., *Derecho Civil. Teoría y práctica*, IV, pp. 242 y 243 –indicando que tal normativa reúne los caracteres del denominado *Derecho económico*-; COBACHO, *Estudios sobre la Ley de Arrendamientos Rústicos*, entre otras, pp. 20 a 23 y 32; DIEZ-PICAZO y GULLÓN, *ob. cit.*, pp. 411 y 412; RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J., *El Contrato de Arrendamientos Rústicos*, 2.ª, pp. 491 y 492 y 4.ª, p. 459; TORRES GARCÍA, tomo F., *Del contrato de arrendamiento de fincas rústicas al contrato de arrendamientos rústicos*, p. 4824 a 4831; más detalladamente NAVARRO, p. 40 a 64, o DE LOS MOZOS, p. 24 a 30.

<sup>8</sup> Operadas, principalmente, por leyes de 28 de junio de 1940; de 23 de julio de 1942; de 18 de marzo de 1944; de 18 de diciembre de 1946, de 4 de mayo de 1948; de 16 de julio de 1949 y de 15 de julio de 1954, viniendo el reglamento de esta última, de 29 de abril de 1959, a refundir las disposiciones vigentes en aras a lograr una deseable simplificación práctica ante la densidad legislativa existente.

<sup>9</sup> Al respecto, ordinal 1.º del artículo 5 CC: «*Siempre que no se establezca otra cosa, ... si los plazos estuvieren fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha*», y la reiterada doctrina jurisprudencial recaída sobre tal precepto, por todas, STS de 03 de octubre de 1990, Sala 1.ª, SANTOS BRIZ, FD 2.º: «... al contarse el plazo por meses, ha de aplicarse el artículo 5 CC...el cómputo “de fecha a fecha”, esto es, por meses naturales, supone que el plazo vence el mismo día de la notificación o publicación -«no el siguiente»- del mes correspondiente...»; habiéndose publicado la LAR/2003 en el BOE el 27 de noviembre de 2003.

<sup>10</sup> En tal sentido, SAP de Valladolid de 8 de junio de 2006, Sección 3.ª, SENDINO ARENAS, FD 2.º, párrafo 3.º.

<sup>11</sup> «*Quedan sujetos a esta ley los contratos de arrendamiento o aparcería sobre fincas rústicas, cualquiera que sea la fecha de su celebración, con las salvedades...*», encargándose su disposición final de derogar expresamente las leyes de 15 de marzo de 1935, 28 de junio de 1940, 23 de julio de 1942, 18 de marzo de 1944, 18 de diciembre de 1946, 17 de julio de 1953 y de 15 de julio de 1954, además de «*sus reglamentos y cuantas se opongán a la presente ley*».

<sup>12</sup> Estructurándose en 137 artículos –distribuidos en III títulos, dividiéndose los dos primeros en capítulos-, 2 disposiciones transitorias, 1 adicional y otra final.

<sup>13</sup> Así, el preámbulo de la LAR/2003 confiesa que su predecesora «pretendía proteger al «agricultor a título principal», personaje central en el edificio de las estructuras agrarias europeas, desde los Reglamentos socio-estructurales de 1972» (epígrafe IV, párrafo 3.º); al contrario de lo que acontece en la regulación del CC cuya mayor inquietud es atribuir derechos, en especial, aquéllos que corresponden al propietario, COBACHO, *La...*, p. 14. Sobre tal protección también TORRES, *Del...*, pp. 4833 y ss.

2.º Restricción del principio de autonomía individual, imponiéndose límites a la libertad de pacto en materia de duración mínima, renta, cesión o subarriendo...<sup>14</sup>, ostentando carácter *cogente* la mayoría de sus disposiciones.

3.º Nulidad de los actos realizados en fraude de ley (art. 8 en clara sintonía con el art. 6.4 CC, aunque este último no sanciona dichos actos con nulidad).

4.º Libertad del arrendatario para determinar la clase de cultivo, sin perjuicio de su obligación de devolver la finca –al finalizar el contrato– en el estado en que la recibió y de posibles restricciones legales u otras en aras a impedir que la tierra no fuera esquilmada (art. 10.1, previsión reiterada en el art. 8 de la LAR/2003 y su reforma por Ley 26/2005).

5.º Intervención administrativa –encomendada al Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA), al Ministerio de Agricultura o a los organismos respectivos de las comunidades autónomas (CCAA)– en defensa de los pequeños agricultores y de la productividad de las fincas objeto de contrato, concluyéndose que, en la LAR/1980, el arriendo rústico reforzaba la especialidad<sup>15</sup> (entre otros, arts. 15<sup>16</sup>, 17, 18 y 19).

6.º Establecimiento de las Juntas Arbitrales de arrendamientos rústicos<sup>17</sup> con funciones mediadoras en los conflictos que pudiesen plantearse entre las partes contratantes, sin perjuicio del derecho de los interesados para suscitar la cuestión en vía civil ante el Juzgado correspondiente (art. 121.2)<sup>18</sup>.

Por su lado la LAR/2003<sup>19</sup> aparece caracterizada, a grandes rasgos, por las seis notas siguientes:

---

<sup>14</sup> Inclusive, pese a que su artículo 20 consagraba la libertad formal, matiza que «la Administración competente establecerá con las variaciones que para cada comarca se determinen, contratos-tipo para su normalización por escrito, y en ellos se harán constar los derechos y obligaciones de ambas partes», habiéndose llegado a establecer, por Orden de 1 de diciembre de 1981 (suprimido ahora por la letra e de la disposición derogatoria de la LAR/2003), un contrato-tipo que resultó absolutamente superfluo, limitándose a reiterar ciertos párrafos de la ley, al margen de expresar que se deben hacer constar los datos y circunstancias de las partes, de la finca arrendada y las convenciones particulares que los interesados deseen, ALBALADEJO, p. 712, *in fine*.

<sup>15</sup> Como dice TORRES, *Del...*, p. 4832; también BALLARÍN HERNÁNDEZ, R., y MAS BADÍA, M. D., al prologar sus *Comentarios*, p. 27.

<sup>16</sup> Con nueva redacción dada por la disposición final 1.ª LMEA, texto legal que, en opinión de DE LOS MOZOS, p. 24, llevó a cabo un desarrollo sistemático de la materia con el objetivo de adaptarla a las realidades sociales y económicas de la agricultura española actual; declarando el preámbulo de la LAR/2003 que, merced a la Ley 19/1995, se logró revitalizar los arriendos rústicos, experimentándose en la década de los 90 «una fuerte expansión del arrendamiento, con un aumento de 2,3 millones de hectáreas. La nueva Ley profundiza en esta dirección» (epígrafe III, último párrafo).

<sup>17</sup> En este sentido, valga citar dos Órdenes, de 8 de octubre de 1982, sobre constitución transitoria de las juntas arbitrales de arrendamientos rústicos y sobre funcionamiento de las mismas, ambas suprimidas por las letras f) y g) de la disposición derogatoria de la LAR/2003.

<sup>18</sup> Siendo criticable que si la resolución judicial llegara a confirmar el informe o determinación del IRYDA o la decisión de la Junta Arbitral las costas se impondrían, de oficio, al vencido, prerrogativa que contravenía el régimen contenido, al respecto, en el capítulo VIII, título I, libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC). Como dilucida SANZ VALENTÍN, L. A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*, p. 500, la LAR/1980 atribuía facultades decisorias a las Juntas Arbitrales (art. 121.4) y difícilmente tal intervención preceptiva y previa era calificable de «verdadero arbitraje». Sobre las referidas Juntas, COBACHO, *Estudios...*, pp. 106 a 112.

<sup>19</sup> Resultando ser mucho más breve que su antecesora, constando sólo de 34 artículos –agrupados en diez Capítulos–, tres disposiciones adicionales, dos transitorias, una derogatoria y tres finales. La necesidad de la reforma se apoyó en motivos tanto sociológicos (según el Censo agrario de 1999 el 44 por 100 de las explotaciones con empresario persona natural carece de sucesor a la hora de la jubilación, por lo que abandonarían la actividad agraria casi medio millón de explotaciones) como económicos (surgimiento en el sur de la península de sociedades de administración o arrendamientos de fincas ajenas que provocarían superiores unidades de producción, muy tecnificadas, integradas en redes de comercialización y guiadas por reglas empresariales), *vid.* TORRES, *Del...*, p. 4824.

A) Amplía su ámbito de aplicación, con ciertas condiciones, a los arriendos de explotaciones agrícolas (art. 1.3).

B) Salvo pacto en contrario, los derechos de producción agraria y otros análogos integran el *objeto* del contrato (art. 3, modificado por Ley 26/2005 pasando a ser norma necesaria en vez de dispositiva aunque, en realidad, hay que entender que se refiere al contenido en vez de al objeto contractual).

C) Procura equilibrar la protección dispensada a ambas partes contratantes de manera que, entre otros extremos, suprime los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto (al entrañar una «notable limitación a la propiedad» susceptible de alejar a los propietarios de arrendar)<sup>20</sup>, desaparece el requisito de ser *profesional* de la agricultura para el arrendatario<sup>21</sup> (pudiendo serlo también una comunidad de bienes), se destaca la temporalidad del contrato estableciendo un término legal mínimo, etc.; persiguiendo convertir el arrendamiento en la convención más apropiada para alcanzar la movilidad de la tierra<sup>22</sup>.

D) Prevalece la autonomía privada en todo lo que no contraría el escaso contenido imperativo de la norma<sup>23</sup>, permitiéndose fijar libremente la renta y su actualización, la cesión o el subarriendo consentidos, etc., atenuándose considerablemente la intervención administrativa de la normativa anterior<sup>24</sup>.

E) Fomenta la modernización de los regadíos, otorgando fuerza obligatoria a los acuerdos de las comunidades de regantes (epígrafe IV, párrafo 6.º, de su preámbulo)<sup>25</sup>.

---

Sobre tal necesidad VIEIRA, pp. 13 a 25, y acerca de los caracteres de la LAR/2003, pp. 25 a 28, justificando la brevedad del texto legal en la liberalización de los arriendos y la simplificación de su régimen.

<sup>20</sup> Justificándolo también en la conveniencia de obtener una «libre circulación de la tierra», (epígrafe IV, párrafo 5.º de su preámbulo). Bajo este ángulo, dice LASARTE, p. 274, que la protección singular del arrendatario «pasa a ser un recuerdo histórico», estableciendo un panorama normativo que constituye «la antítesis de los modelos históricos o precedentes de LAR»; sugiriendo CABALLERO LOZANO, J. M., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*, p. 48, que tal vez sólo se debería hablar ahora de «arrendamientos especiales y no tanto de arrendamientos protegidos».

<sup>21</sup> Del cual ya se apuntó, respecto de la LAR/1980, que apenas cambiaba nada en la regulación del arrendamiento rústico, de modo que el legislador se podía haber ahorrado «incluirla en la Ley», resultando más práctico dotar de mayor protección al cultivador personal y potenciar la explotación familiar, COBACHO, *Estudios...*, p. 49. Para RUIZ-RICO, 4.ª, p. 461, la supresión de la *profesionalidad* respondía al cambio de criterio de la UE que, por Reglamento (CE) 1257/1999, de 17-05, prescindía del *agricultor a título principal* apoyando la nueva política estructural en la viabilidad de las explotaciones agrarias.

<sup>22</sup> Vid. RUIZ-RICO, 4.ª, pp. 460 y 461.

<sup>23</sup> Para LACRUZ BERDEJO, J. L., *Nociones de Derecho Civil Patrimonial...*, pp. 328 y 329, la primacía dada a la autonomía de la voluntad de los contratantes se explica porque la LAR/2003 se sitúa en la línea de pensamiento que inspira la Política Agraria Común (PAC) basada en «la existencia de explotaciones mayores que las actuales, tanto en términos de superficie como de rendimientos»; también LUNA SERRANO, A., *Reflexiones sobre la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, p. 1739. No obstante, la doctrina no coincide sobre todas las normas que son o no imperativas en la LAR/2003, vid. HERNÁNDEZ, p. 69 a 73, lo cual también reprocha LUNA, p. 1741. Para RAMOS DE ARMAS, F., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, pp. 37 y 38, la determinación del alcance imperativo de los preceptos se reserva a los tribunales, considerando *cogentes*, al menos en parte, los artículos 5 a 12, 15, 22 a 27 y el 30; concluyendo DE LA CUESTA SÁEZ, J. M., y POVEDA BERNAL, M. I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, p. 38 que la imperatividad y el carácter normado del contrato revelan un rumbo regresivo, sin embargo «su regresión es vacilante», en particular, a raíz de la reforma de 2005, por lo que se plasma cierta inseguridad que se contagiará a la aplicación de la norma.

<sup>24</sup> Que poco menos que se ve reducida a la información anual que las CCAA deben suministrar al Estado sobre los arriendos rústicos celebrados en su respectivo territorio (disposición adicional 3.ª, que versa sobre los registros de arrendamientos rústicos). En opinión de LASARTE, *ibidem*, «¡Las bases de la legislación especial característica del siglo XX pasan a la historia!».

<sup>25</sup> Según el artículo 74.1 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (con dicción dada por Ley 46/1999, de 13 de diciembre) tales comunidades tienen naturaleza de «...corporaciones de derecho público, adscritas al Organismo de cuenca, que velará por el cumplimiento de sus Estatutos u Ordenanzas y por el buen orden del prove-

F) Deja a la voluntad de las partes el sometimiento o no al instituto de arbitraje en los términos previstos, lo cual hay que entender en el contexto de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, en congruencia con el artículo 19 de la LEC.

Finalmente, merced a las oscilaciones político-sociales que repercuten en nuestro legislador y, por consiguiente, en las disposiciones que se dictan, la operatividad de la LAR/2003 apenas tendrá ningún reflejo práctico –en su primitiva versión, claro está–<sup>26</sup> al verse reformada en menos de dos años desde su entrada en vigor por la reciente Ley 26/2005, de 30 de noviembre<sup>27</sup>, vigente desde el pasado 1 de enero de 2006<sup>28</sup>. En efecto, este último texto viene a modificar casi la mitad de los preceptos de la LAR/2003<sup>29</sup> sobresaliendo, en particular, tres *novedades* en torno al arrendamiento de finca rústica:

1. Hace retornar la figura del agricultor *profesional* (nueva dicción dada al artículo 9.1 LAR/2003, pero ampliando el concepto respecto del ofrecido en el artículo 2.5 de la LMEA); lo cual se ha criticado por evidenciar un «cierto corporativismo, absolutamente anacrónico» e incompatible con los postulados constitucionales y el movimiento que imponen los procesos económicos<sup>30</sup>.

2. Insta de nuevo los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto, con ciertas salvedades, a favor del arrendatario que sea agricultor *profesional*<sup>31</sup> o cooperativa agraria, cooperativa de explotación comunitaria de la tierra, sociedad agraria de transformación o comunidad de bienes (nueva redacción de los arts. 9 y 22). Se trata, por tanto, de establecer facilidades para que el arrendatario acceda al

---

*chamamiento...*», actuando de consuno con los procedimientos establecidos en la presente Ley, en sus reglamentos y en sus estatutos y ordenanzas, conforme con lo previsto en la Ley 30/1992, de 26-11; señalándose en su art. 75 las facultades de que gozan para imponer sus criterios tanto al dueño como al arrendatario de la finca (hoy, respectivamente, arts. 82 y 83 RD-LEG. 1/2001, de 20-07, que contiene el Texto Refundido de la Ley de Aguas).

<sup>26</sup> Para TORRES, *Del...*, p. 4824, una de las cuestiones que se observa en su análisis es la conveniencia o no de conservar el *status quo* de legislación sectorial cuando la aproximación al Derecho común es tan evidente, lo que reitera tal profesora en p. 4846, con cita de BUSNELLI. Lo propio mantiene LUNA, p. 1740.

<sup>27</sup> Curiosamente en 2004 señala LASARTE, p. 270, que al aprobarse la LAR/2003 con un amplio plazo de *vacatio legis* y, además, en contra del actual Ejecutivo «no es de extrañar que hayamos de afrontar, pronto, nuevas reformas en la materia». En efecto, la LAR/2003 fue aprobada, en fecha 2 de octubre de 2003, por el Pleno del Congreso de los Diputados contando con 159 votos a favor del Grupo Popular y 122 –del resto de Grupos– en contra, produciéndose hasta 2 abstenciones.

<sup>28</sup> A tenor de su fiposición final Única, que establece un término de 30 días de *vacatio legis*, habiéndose publicado en el BOE en fecha 1 de diciembre de 2005, día que se ha de excluir del cómputo (nuevamente, artículo 5.1 CC). Para DE LA CUESTA SÁEZ y POVEDA, p. 642, la *vacatio legis* de la reforma de 2005 debería haber sido superior dado que la LAR/2003, en su inicial versión, apenas ha podido ser interpretada y aplicada.

<sup>29</sup> Concretamente se han visto afectados, con mayor o menor intensidad, los artículos 3, 7, 8, 9, 11, 12, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29 y 31, además de sus disposiciones adicional 3.<sup>a</sup> y final 1.<sup>a</sup>, añadiéndose también una nueva disposición adicional 4.<sup>a</sup>. El preámbulo justifica la modificación con base en la última reforma de la PAC y «el marco de la Unión Europea en el que nos insertamos» (párrafos 3.<sup>o</sup> y 5.<sup>o</sup>) –en clara alusión al Reglamento 1782/2003 sobre pago único por explotación y al Reglamento 1698/2005, sobre desarrollo rural–; pero, tanto respecto de la LAR/2003 como de la reforma de 2005, como subraya NAVARRO, p. 66, la PAC «no impone ningún modelo de arrendamientos rústicos». Cada país sigue legislando en esta materia y unos mantienen aún fórmulas similares a la LAR/1980 y otros como Inglaterra ya procedieron a una importante desregulación en 1995 (*Agricultural Tenancies Act de 1995*), seguido por CABALLERO, p. 44. BALLARÍN MARCIAL, al prologar los *Comentarios* de VIEIRA, p. XXVII, considera que la reforma de 2005 viene a rectificar la corriente liberalizadora de la LAR/2003 y a equilibrar a ambas partes contratantes.

<sup>30</sup> DE LOS MOZOS, p. 31, corporativismo que como siempre –agrega– sólo se conserva con *privilegios*; ya COBACHO, *Estudios...*, pp. 48 y 49, concluía críticamente respecto del requisito de la *profesionalidad* en la LAR/1980.

<sup>31</sup> Sin embargo, si lo perseguido es favorecer a los profesionales de la agricultura en el acceso a la propiedad la medida no parece ser muy coherente atendiendo al elevado precio del suelo rústico, en similar dirección NAVARRO, p. 81.

dominio de las fincas, pese a la deficiente regulación de aquellos derechos en la nueva redacción del texto legal<sup>32</sup>.

3. Admite la cesión o subarriendo incontinenti si se efectúan a favor del cónyuge o de un descendiente del locatario (nuevo párrafo añadido al art. 23), lo que no halla fácil justificación si los contratantes atendieron al *intuitus personae* en la celebración del contrato.

En suma, pese a que el preámbulo de la Ley 26/2005 hable –con cierto exceso– de «modificación sustancial» de la LAR/2003 (párrafo 1.º), en realidad se trata de una reforma importante<sup>33</sup> que, en último término, persigue fijar ciertos controles a la propiedad privada de la tierra<sup>34</sup>.

---

## II. CONCEPTO DEL ARRENDAMIENTO DE FINCA RÚSTICA EN LA LAR/2003: ÁMBITO DE APLICACIÓN

---

La anterior LAR/1980 no contenía definición alguna del arrendamiento *rústico* sino que únicamente se limitaba a expresar su ámbito objetivo: «Se considerarán... a los efectos de esta ley» y quedan «sujetos a los preceptos de la misma...» –se volvía a puntualizar– aquellos contratos cuyo objeto fuera la cesión temporal de una o varias fincas «para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, a cambio de precio o renta» (art. 1); previsión que se debía completar con los dos preceptos siguientes, de

---

<sup>32</sup> Por todos, VIEIRA, p. 194.

<sup>33</sup> Acogiendo, en buena medida, las reivindicaciones de la Coordinadora de Organizaciones de Agricultores y Ganaderos (COAG), sintetizadas en las de: - mantenimiento del requisito del arrendatario como profesional de la agricultura; - no desaparición del límite cuantitativo de arrendamiento, a fin de evitar la acumulación de tierra en manos de un mismo arrendatario; - mantenimiento de la actual duración de los contratos y sus prórrogas para mantener la finca, conservarla y realizar las inversiones necesarias, garantizando la amortización de las mismas, y no supresión de los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente; como se puede leer en el comunicado, de 2 de octubre de 2003, inserto en su página electrónica bajo el rótulo: *COAG lamenta que se haya impuesto "a rodillo" una nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, expresándose: «Para COAG resulta lamentable que el Gobierno someta al sector a una imposición de esta naturaleza porque la nueva Ley nace con el rechazo de todos los grupos parlamentarios de la oposición y, lo que aún es más grave, tampoco cuenta con el referendo del sector... Por si fuera poco, el Ministerio de Agricultura no ha solicitado tampoco el Dictamen del Consejo Económico y Social, incumpliendo lo legalmente establecido a la hora de tramitar cualquier proyecto normativo», estimándose que la LAR/2003 «protege de forma excesiva a los propietarios en perjuicio de los derechos de los arrendatarios». Por su parte, la Unión de Pequeños Agricultores y Ganaderos (UPA), *Informe UPA: Balance de 2005*, p. 4, considera que la reforma de 2005 beneficia las explotaciones agrarias de carácter familiar, señalando las ventajas de ampliar los contratos hasta 5 años, el derecho de tanteo y retracto para los agricultores profesionales o la implantación de un máximo de superficie en los arrendamientos para evitar fines especulativos. En opinión de VIEIRA, p. 32, la mayoría de los halagos de la reforma de 2005 apenas tienen base jurídica y técnica, constituyendo una suma de «vaciedades, lugares comunes y frases políticamente correctas»; para BALLARÍN y MAS, p. 29, las nuevas normas incorporadas con tal reforma revelan cierta precipitación en la elaboración del proyecto.

<sup>34</sup> NAVARRO, p. 80, manifestando antes que se trata, p. 79, de una «reforma parcial y poco pensada», valorándola en el prólogo de la propia obra PASQUAU LIAÑO, M., p. 29, como una ley de «retoques, con alguna marcha atrás, algún empecinamiento, y alguna corrección técnica. No hay una filosofía diferente, ni un vuelco jurídico»; para DE LOS MOZOS, pp. 31 y 32, sólo se trata de una modificación sustancial en contados aspectos, catalogando la *respesca* que verifica la Ley de 2005 de los derechos de adquisición preferente como *algo* irregular que «tendrá el efecto propio de una medida *disuasoria* del arrendamiento, por lo menos en relación con determinados arrendatarios». Para RUIZ-RICO, 4.º, p. 461, si resultan ser *sustanciales* las modificaciones introducidas por el legislador de 2005 en el régimen arrendaticio rústico materializado por la LAR/2003.

modo que estos arrendamientos no se desnaturalizarían por ninguno de los cuatro motivos que siguen (art. 2):

1. Por el mero hecho de haberse denominado, por las partes, de manera distinta<sup>35</sup>.
2. Por comprender, además de las tierras, edificaciones, instrumentos u otros elementos destinados a la explotación.
3. Por consistir el precio en una cantidad alzada para todo el tiempo del contrato o en la mejora o transformación, total o parcial, de la finca arrendada.
4. Por el hecho de que una misma finca fuese susceptible de diversos arrendamientos simultáneos, siempre que cada uno tuviese como objeto distintos aprovechamientos compatibles y principales (art. 4.1)<sup>36</sup>.

Constituyen, por tanto, caracteres esenciales del arrendamiento que nos ocupa su temporalidad, bilateralidad y onerosidad (de consuno con el art. 1543 CC), además de ser un contrato consensual y conmutativo, estableciéndose una serie de exclusiones, por distintas razones, en los artículos 4 a 7 de la LAR/1980.

Siguiendo los pasos de su antecesora, la LAR/2003 tampoco ofrece ningún concepto real de este contrato, lo que obedece a que, *strictu sensu*, bajo la expresión *arrendamientos rústicos* se engloban las hipótesis más variadas; por una parte, las referidas en la legislación especial (de 1980, 2003 y de la reforma de 2005) en conexión con lo establecido para el arrendamiento de cosas en el CC, de otra, aquellas en las que únicamente resultará aplicable el CC<sup>37</sup>, existiendo igualmente arriendos *rústicos* regulados en otras disposiciones especiales (como los llamados *históricos*)<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> Valga recordar, por todas, SAP de Málaga, de 26 de enero de 1998, Sección 6.ª, DIEZ NÚÑEZ, FD 3.º, «...debe resaltarse y constante doctrina jurisprudencial, que los contratos son lo que del contenido de sus estipulaciones se desprende y no como las partes los calificquen», o STS de 30 de abril de 2002, Sala 1.ª, ALMAGRO NOSETE, FD 3º, sobre la doctrina general relativa a que «...la calificación de los contratos “es facultad que corresponde fijar a los juzgadores de instancia y su conclusión ha de ser mantenida en casación salvo que resulte ilógica o vulnere la norma de hermenéutica contractual de los artículos 1.281 y concordantes del Código Civil”...».

<sup>36</sup> Según RUIZ-RICO, 2.ª, p. 495 y 4.ª, p. 463, ello revela que el objeto de la cesión es dicho aprovechamiento, es decir, que la finca sea puesta a disposición del arrendatario para que la explote con fines agrícolas, pecuarios o forestales, haciendo suyos los frutos que produzca: tal aprovechamiento constituye el objeto contractual, lo que corrobora el artículo 4. No obstante, para NAVARRO, p. 86, lo esencial no es la entrega «material (u otra forma) de una “cosa fructífera”», lo cedido no es una finca o varias, o parte de ellas, sino que lo determinante lo constituyen los «poderes y facultades de gestión en relación con alguna o algunas de las utilidades que pueda proporcionar el suelo y sus elementos con su explotación». Por otra parte, el artículo 1, apdo. 2 del reglamento de 29 de abril de 1959, omitta referirse a la cesión de aprovechamiento *forestal*, no obstante, la doctrina no dudó en incluirla en la legislación especial, *vid.* SANTOS, p. 244, con cita de ALBALADEJO.

<sup>37</sup> A título de muestra, se ha defendido que el ámbito del artículo 1575 CC es *alternativo* al de la LAR/1980, siendo de aplicación en la cesión de finca para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, a cambio de renta, que quede excluida del régimen de la legislación especial (arts. 6 y 7 LAR/1980), con base en la distribución del riesgo caracterizadora de los contratos de cambio, BADENAS CARPIO, J. M., *Comentarios al Código Civil*, p. 1810, con cita de NAVARRO y GÓMEZ LAPLAZA.

<sup>38</sup> Al respecto, Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos; RD 1147/1992, de 25 de septiembre, que establece una línea especial de ayudas para facilitar a los arrendatarios, referidos en la Ley 1/1992, el ejercicio del derecho acceso a la propiedad o, en la esfera autonómica, Ley 6/1986, de 15 de diciembre, reguladora de los arrendamientos históricos valencianos y Ley 6/2005, de 7 de diciembre, que modifica la Ley 3/1993, de 16 de abril, de las aparcerías y de los arrendamientos rústicos históricos de Galicia. Conforme con STS de 11 de julio de 2005, Sala 1.ª, GULLÓN BALLESTEROS, FD 2.º: «La Ley 1/1992 no es más que un complemento de la de Arrendamientos Rústicos... porque ha regulado especialmente y *ex novo* los arrendamientos rústicos históricos, por lo tanto, el que no contenga dicha Ley 1/1992 normativa procesal alguna nada significa, pues rige la de la general Ley de Arrendamientos Rústicos... Es absurdo negar a los arrendamientos rústicos históricos la cobertura de la Ley de Arrendamientos Rústicos precisamente cuando el legislador los hace objeto de una especial protección dentro de



o de marco autonómico<sup>39</sup> (p. ej., capítulo I, título VII de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia, arts. 99 y ss.), ello sin contar las aparcerías ni los arrendamientos parciarios subsistentes (art. 101 de la LAR/1980)<sup>40</sup>. En consecuencia, la *locatio* de naturaleza *rústica* sometida a la LAR/2003 (ámbito objetivo o material) viene constituida, en realidad, por dos principales figuras utilizadas en el círculo agrario: el arrendamiento y la aparcería, aunque nuestro análisis se va a centrar exclusivamente en la primera de ellas –como adelantamos en el título–.

El arrendamiento se ordena como contrato por el cual, temporalmente y a cambio de un precio, se cede una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal (art. 1.1)<sup>41</sup>; incluyéndose el arriendo de *explotación* agrícola, ganadera o forestal, al que se aplicará el texto de la LAR/2003 en todo lo que sea compatible «*con su naturaleza y siempre en defecto de lo que las partes hayan expresamente acordado*» (art. 1.3)<sup>42</sup>. Es de señalar –a los meros efectos filológicos– que la LAR/2003 prescinde del término *pecuario* reemplazándolo por el de *ganadero*, caracterizándose el arrendamiento rústico sujetado a ella por ser un «contrato agrario con contenido legal típico» (Navarro Fernández)<sup>43</sup> que abarca un ingente ámbito objetivo, estableciendo un plazo de duración mínima y reconociendo el poder de gestión de la empresa, así como el derecho de compensación por mejoras. Sobresale la inserción del arriendo de *explotación* (cuyo antecedente próximo hay que buscarlo en la Ley 596<sup>44</sup> de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra) constituyendo una clase de arrendamiento de «empresa»<sup>45</sup>, con cabida *ex novo* en una LAR (art. 2,

---

los arrendamientos». También se debe tener en cuenta que la LAR/2003 deroga expresamente el artículo 28 de la LMEA (relativo a arriendos rústicos sujetados a prórroga voluntaria).

<sup>39</sup> NAVARRO, p. 84; respecto del inconveniente de ofrecer un concepto, dada la gran variedad de figuras existentes, también CABALLERO, pp. 45 a 48. Para MALUQUER, p. 223, por el contrato de arrendamiento rústico «una persona se obliga a la atribución temporal del disfrute de una o varias fincas que constituyen una explotación, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal, a cambio de un precio», concibiéndolo más sintéticamente, p. 215, como contrato por el que se obtiene el uso de la tierra para cultivarla a cambio del pago de un precio fijo.

<sup>40</sup> STS de 17 de febrero de 2006, sala 1.ª, VILLAGÓMEZ RODIL, FD 1.º: «...La calificación de arrendamiento parciario es la correcta, en conformidad al artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, pues lo que resulta decisivo para determinar el contrato es que no se estableció precio o renta fija alguna, y aquí la cesión temporal de la finca lo fue a cambio de la mitad de los productos, con independencia de que éstos se cuantificaran en metálico. Los arrendamientos parciarios no son una novedad de la Ley de Arrendamientos Rústicos, pues tiene antecedente en la Base 22 de la Ley de Reforma Agraria de 1932 y su disciplina normativa es la correspondiente a los arrendamientos según la Ley 83/1980, si bien con las particularidades que el artículo 101 establece para los mismos».

<sup>41</sup> Algunas definiciones de arrendamiento recoge VIEIRA, p. 44; para DE LA CUESTA y POVEDA, p. 32, el *rústico* es una «cualificación del arrendamiento de cosas, basada en el destino de las cosas arrendadas, y no en la calificación como urbano o rústico del suelo sobre el que se asienta la actividad» siendo, por tanto, *rústicos* los contratos orientados a la actividad agraria en sentido amplio donde los conceptos clave empleados por el legislador son «la actividad agroalimentaria o silvícola».

<sup>42</sup> Pero sobre lo convenido prevalecen, en todo caso, las disposiciones *cogentes*, MAS BADÍA, M. D., *Comentarios*, p. 48.

<sup>43</sup> P. 87, siendo consensual, pero programático de la actividad y organización empresariales –con cita de GALLONI–, concurriendo una especial relación entre acuerdo y causa: «es algo más que un contrato». Para CABALLERO, p. 49, de la conjunción de los artículos 1 y 2, el arrendamiento rústico de la LAR/2003 es aquella «relación jurídica en la que, recíprocamente, una parte se obliga a ceder temporalmente el aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal de una finca, varias fincas, o la utilización de una explotación agraria; a la otra parte, que a su vez se obliga a abonar una cantidad en concepto de precio o renta».

<sup>44</sup> Rubricada, precisamente, «*Arrendamientos de establecimientos o explotaciones*». El propio *nomen iuris* de *explotación agraria* se definía en el artículo 2 de la Ley 49/1981, de 24-12, sobre explotaciones familiares agrarias y agricultores jóvenes, sustituida luego por la del artículo 2 LMEA.

<sup>45</sup> CARRETERO GARCÍA, A., *Comentario de la...*, pp. 62 a 69, al ser el objeto contractual «una pluralidad de cosas unidas por su destino, donde la nota a destacar es que está organizada para funcionar de manera coordinada y llevar a cabo una actividad productiva (en nuestro caso la agraria)»; también NAVARRO, p. 123, halla motivos para

separándose del concepto de explotación *agraria* del artículo 2.3 de la LMEA<sup>46</sup>, lo que no verifica, p. ej., el artículo 2 del Decreto 51/2006, de 27 de julio, de La Rioja)<sup>47</sup> e identificándose la explotación con «*unidad orgánica*».

Por su lado, la aparcería (capítulo IX LAR/2003) se conforma como contrato por el cual el titular de una finca o explotación cede temporalmente su uso y disfrute, o el de alguno de sus aprovechamientos, así como el de los elementos de la explotación, ganado, maquinaria o capital circulante, acordando con el cesionario aparcerero el reparto de los productos por partes alicuotas en proporción a sus respectivas aportaciones (art. 28.1), distinguiéndose otras tres clases –aquella en que concurre relación laboral entre cedente y aparcerero (art. 28.2 ~ art. 102.2 LAR/1980); otra en la cual el aparcerero aporta mayoritariamente su trabajo (art. 30 ~ art. 108 LAR/1980) y la denominada aparcería *asociativa* (art. 32)–<sup>48</sup>, habiéndose suprimido el *arrendamiento parciario*<sup>49</sup>.

En lo relativo al *ámbito de aplicación* hay que estar, en principio, a lo dispuesto en el artículo 1.2 (fuentes del arriendo regulado)<sup>50</sup> y disposición final 2.ª de la LAR/2003 (atendiendo, igualmente, a su disposición final 1.ª «Habilitación competencial», con nueva dicción dada por Ley 26/2005)<sup>51</sup>. De manera que, jerárquica y sucesivamente, el contrato de arrendamiento rústico sujeto a la LAR/2003 se rige:

---

mantener que el arrendamiento de explotación agrícola se refiere a explotación «en sentido análogo al de establecimiento o industria» y RAMOS, pp. 39 y 40, lo encuadra en el arrendamiento de empresa, definiendo la explotación *agraria* como «conjunto de bienes y derechos organizado para realizar una actividad agraria con ánimo de obtener un lucro». Señala MAS, *El «arrendamiento de explotación» en la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos*, p. 359, que la propiedad es un recurso de la empresa; el arrendamiento un contrato para la empresa y la noción de explotación se halla estrechamente vinculada a la de empresa, a todo lo cual no es ajeno el Derecho agrario comunitario, inspirador de las últimas normas agrarias dictadas en España; VIEIRA, p. 58, prefiere el concepto de explotación de BALLARÍN MARCIAL concluyendo que los términos *explotación* y *empresa* suelen emplearse «sin pérdida de rigor, como sinónimos o equivalentes» siendo, en realidad, el arrendamiento de explotación un arriendo de empresa, p. 61, y tal vez hubiera sido la denominación más exacta.

<sup>46</sup> Nuestro legislador, en el artículo 2 LMEA, adopta un modelo de técnica legislativa muy socorrido en las Directivas de la Unión Europea y en la normativa del *Common Law*, consistente en definir una sucesión de conceptos y expresiones que emplea a lo largo de su articulado.

<sup>47</sup> Por el que se crea el Registro de Explotaciones Agrarias de La Rioja, definiéndose la explotación *agraria* como «conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular, con independencia de si el régimen de tenencia es en propiedad, arrendamiento u otro título jurídico que habilite para el ejercicio de la actividad agraria, los cuales constituyan una unidad de gestión técnico-económica». El artículo 8.3 de la LAR/2003 –tras la reforma del 2005– habla también de la obligación del arrendatario de «conservar la unidad orgánica de la explotación...»; concluyendo MAS, *El...* p. 370, que la explotación *agraria* es la empresa *agraria* desde la perspectiva objetiva «o, si se quiere, el objeto de la misma», equiparándose a la *azienda* del artículo 2555 del CC italiano de 1942, también al comentar el artículo 2, p. 61.

<sup>48</sup> CABALLERO, p. 49, llama a las dos primeras, respectivamente, aparcería *laboral voluntaria* y aparcería *laboral necesaria*; mientras que NAVARRO, p. 126, parece lamentar que la LAR/2003, «centrada en la finca rústica, incluya el arrendamiento de explotación o la aparcería asociativa».

<sup>49</sup> Indicando NAVARRO, p. 86, que los casos en los que se puede confundir un arrendamiento con una aparcería, suprimido ahora el arrendamiento parciario, «dependen fundamentalmente (no exclusivamente) del sentido y alcance de una cláusula contractual. Más fácil resulta distinguir un arrendamiento de una aparcería asociativa dada la diferente causa (estructura y finalidad) de esta última figura». Para MALUQUERO, p. 215, la aparcería es «la cesión temporal de tierras mediante el pago al propietario de una parte alicuota de la cosecha», siendo institución de derecho consuetudinario.

<sup>50</sup> Que no de la aparcería, puesto que el artículo 29 de la LAR/2003 –con nueva redacción por Ley 26/2005– dispone unas fuentes propias y subsidiarias para la misma: 1.º) Lo pactado expresamente por las partes; 2.º) Normas forales o de Derecho especial; 3.º) costumbre y 4.º) capítulo X de la LAR/2003, aplicándose supletoriamente los capítulos II, III, VI y VIII «siempre que no resulten contrarias a la naturaleza esencial de la aparcería».

<sup>51</sup> Calificada esta modificación de desatino legal, torpe, «profundamente negativa» y «muy poco elegante reiteración» por MARÍN LÓPEZ, J. J., *Ley de Arrendamientos...*, pp. 1160 y 1161, sugiriendo que, sistemá-

Primero: Por sus disposiciones *cogentes* o imperativas,

Segundo: Por la voluntad de las partes contratantes,

Tercero: Por sus normas dispositivas,

Cuarto: Por el CC y, finalmente,

Quinto: Por los usos y costumbres que sean aplicables (art. 1.2); ello, desde luego, «*sin perjuicio de la normativa de aplicación preferente que dicten las comunidades autónomas con competencia en materia de derecho civil, foral o especial*» (disposición final 2.<sup>a</sup>), entre la cual cabe incluir:

a) Capítulo I, título VII de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia («De los arrendamientos rústicos», dividido en dos secciones), en vigor desde el pasado 20 de julio de 2006<sup>52</sup>. Asimismo artículos 35 a 56 de la anterior Ley 4/1995, de 24 de mayo.

b) Ley catalana 2/2005, de 4 de abril, sobre contratos de integración y artículos 337 a 339 de la Compilación.

c) Leyes 588 a 596 de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra.

d) Artículos 126 y 146 de la Ley del Derecho Civil Foral del País Vasco.

e) Artículo 86 de la Compilación de Derecho Civil de Baleares.

f) Artículo 153 de la Compilación del Derecho Civil de Aragón.

Debido a la fórmula omnicompreensiva empleada por la LAR/2003 en su primer precepto<sup>53</sup>, resulta obligado enumerar la lista de salvedades y exclusiones que completan su perímetro material de aplicación (arts. 5, 6 y 7). En consecuencia, quedan excluidos expresamente de su ámbito:

I. Los contratos de recolección de cosechas, a cambio de una parte de los productos, y aquellos que tengan por objeto la realización de alguna faena agrícola individualizada, aunque se retribuya o compense con una participación en los productos o con algún aprovechamiento singular (art. 5 ~ art. 5 LAR/1980). Ello obedece a que el aprovechamiento de la finca impone una estrecha sujeción del arrendatario con las labores propias de la explotación<sup>54</sup>, lo que justifica la expulsión de tales contratos de la LAR por cuanto en ellos se acuerda la ejecución de un trabajo agrícola concreto e *individualizado* (p. ej., abonado, siembra...) que nunca se puede catalogar de arrendamiento rústico al no tratarse de una *locatio rerum*.

II. Los arrendamientos que por su índole sean sólo de temporada, inferior al año agrícola [art. 6.a) ~ art. 6.4 LAR/1980]. Es decir, para la no inclusión en la LAR/2003 se exigen dos requisitos, ser circunstancial –de temporada– e inferior al año agrícola

---

ticamente, p. 1162, hubiese sido «preferible que las disposiciones finales 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> LAR se hubieran refundido en una sola».

<sup>52</sup> Habiendo sido publicada en el DO de Galicia el 29 de junio de 2006, conforme con su disposición final (que señala 20 días de *vacatío*).

<sup>53</sup> DIEZ-PICAZO y GULLÓN, p. 414, opinando que la LAR aspira a ser el «Derecho común de los arrendamientos de fincas rústicas», en referencia al texto de 1980, máxime ahora que se incluye el arrendamiento de explotación, opinión compartida en la STS de 13 de mayo de 2003, Sala 1.<sup>a</sup>, ORTEGA TORRES, FD 2.<sup>o</sup>.

<sup>54</sup> En la misma dirección, RUIZ-RICO, 2.<sup>a</sup>, p. 495. Como indica VIEIRA, pp. 76 y 77, lo excluido es la actividad de servicios por carecer del requisito de la durabilidad caracterizadora de este contrato y distanciarse entonces de la actividad productiva y de la posesión que definen al arrendatario rústico, con cita de SSAP de Granada de 21 de marzo de 2000 y de Jaén de 18 de diciembre de 2000.

–no coincidente con el natural–; lo que se apoya en la escasa continuidad en el disfrute, provocando que el arrendatario no permanezca el tiempo suficiente para vincularse con la finca merecedora de protección especial<sup>55</sup>. Conforme con tal exclusión, la expiración del término determina *per se* la procedencia del desahucio, sin necesidad de acudir a ningún otro argumento contradictorio (p. ej., la falta de pago de la renta de períodos posteriores a los que se imputará, en todo caso, un disfrute en precario, SAP de Ciudad Real de 6 de junio de 2005, sección 1.ª, Astray Chacón, FD 1.º, último párrafo).

III. 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 [art. 6.b) ~ art. 6.5 LAR/1980]. Se requiere que la tierra sea labrada por *cuenta* del arrendador –aunque no necesariamente por él– debiendo sembrarse un cultivo especificado en el contrato, cuya duración ha de coincidir con el ciclo de aquél<sup>56</sup>.

IV. Aquellos que tengan por objeto fincas adquiridas por causa de utilidad pública o de interés social, en los términos que disponga la legislación especial aplicable [art. 6.c) ~ art. 6.6 LAR/1980]. Lo decisivo para la exclusión es que se acredite la adquisición de fincas por causa de utilidad pública o de interés social y, además, que exista un régimen especial que acuerde la sustracción de este arriendo del prevenido para aquél «que puede llamarse común» (STS de 13 de mayo de 2003, sala 1.ª, Ortega Torres, FD 2.º). Por tanto, dicho supuesto hay que relacionarlo con situaciones expropiatorias o con las recogidas en la Ley de 12 de enero de 1973, de Reforma y Desarrollo Agrario; Ley de 16 de noviembre de 1979, sobre Fincas manifiestamente mejorables u otros textos de ámbito autonómico, sin perjuicio de que la LAR pueda resultar supletoria.

V. Los arrendamientos que tengan como objeto principal aprovechamientos accesorios, tales como los siguientes ([art. 6.d) ~ art. 6.7 LAR/1980]:

V.1. Aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, montaneras<sup>57</sup> y, en general, aprovechamientos de carácter secundario: Obviamente la enunciación no es cerrada o *numerus clausus*, pudiendo añadirse cualesquiera otros

---

<sup>55</sup> KARRERA EGIALDE, M. M., *Ley de Arrendamientos...*, pp. 194 y 195, indicando que jurisprudencialmente, el *año agrícola* se identifica a la rotación de cultivo, que se define –con CERRILLO QUIÉZ– como «tiempo que media entre las primeras labores preparatorias que se realizan en el predio o heredad hasta que, recogidas las cosechas, se encuentre la finca en condiciones de que en ella se inicie un nuevo ciclo de rotación». También VIEIRA, p. 79, considera que la razón de la exclusión radica en la falta de continuidad estable en la explotación.

<sup>56</sup> DíEZ-PICAZO y GULLÓN, *ibidem*; para VIEIRA, pp. 87 y 88, los motivos de exclusión son tres: 1º. El cultivo del arrendatario únicamente es parcial, 2º. La cesión resulta ser entonces circunstancial y 3º. No tiene un plazo determinado de duración. No obstante, CABALLERO, pp. 108 y 109, no comparte la no inclusión de este supuesto dado que la recepción de la tierra preparada por parte del agricultor no resta categoría a este último, conservando «la gestión de la explotación de la finca en su conjunto y asume el riesgo económico, lo que le configura como un auténtico empresario» o titular de explotación, en los términos del artículo 2.4 de la LMEA. En cuanto al régimen jurídico aplicable dependerá del modo en que se articule el riesgo de la explotación, pudiendo quedar sujeto al CC, a la legislación laboral (si constituye un contrato de trabajo donde el verdadero empresario es el arrendador y el otro contratante se limita a realizar funciones de seguimiento de cultivo o de recolección) o a la normativa prevista para la aparcería (si concurre reparto de beneficios).

<sup>57</sup> Definiendo KARRERA, p. 203 a 205, los supuestos expresados, así, con *rastrojeras* se alude al aprovechamiento de rastrojos –que es de temporada–; con la expresión *pastos secundarios* se procura diferenciar éstos –abundando en la casuística jurisprudencial– del que puede ser principal; la terminología *praderas roturadas*, infrecuente en la esfera agropecuaria, se refiere a aquéllas que son «aradas por primera vez para ponerlas en cultivo» (STS de 11 de diciembre de 1987) –en cuyo caso ya no son praderas porque adquieren el carácter de aprovechamiento agrícola o ganadero, presumiendo que el requisito de *roturación* obedece a un error de transcripción entre la Ley de 1935 y la LAR/1980 y las únicas que pueden ser objeto de aprovechamiento secundario son las praderas *natura-*

que tengan tal carácter en la finca cedida en locación (p. ej., recogida de hierba para alimentar al ganado, SAP de Guipúzcoa de 7 de diciembre de 2005, sección 2.ª, Domeño Nieto, FD 2.º<sup>58</sup>). Se trata de unos aprovechamientos diferentes de los principales y de menor rango en la jerarquía económica de la explotación, no siendo mecedores de protección en la LAR/2003<sup>59</sup>.

V.2 Aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos: Puesto que el aprovechamiento es claramente complementario, concreto e *individualizado*, faltando la continuidad precisa en el disfrute por parte del arrendatario.

V.3 La caza: Salvedad que hay que relacionar con el artículo 4.2 LAR/2003, constituyendo el prototipo de aprovechamiento que ostenta un carácter diferente del agrícola, ganadero o forestal y, por tanto, se ha de someter a su regulación específica (Ley de 4 de abril de 1970, su reglamento de 25 de marzo de 1971 y las disposiciones dictadas al efecto por las CCAA); no obstante la dicción del artículo 6.i) de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes<sup>60</sup>.

V.4 Explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la *estabulación* del ganado: Excepción que se explica sobre la base de que tales actividades no se sustentan en la finca, o sea, concurre una desunión entre «explotación pecuaria y base territorial rústica»<sup>61</sup>, de modo que los arriendos de tales explotaciones se someten a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) –como contratos para uso distinto del de vivienda– o, subsidiariamente, al CC.

V.5 Cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal: Auténtico *cajón de sastre* que sustrae de la LAR/2003 cualquier actividad distinta de la mentadas (ofreciendo el art. 2.1 LMEA un concepto legal de actividad *agraria*)<sup>62</sup>.

---

les–, finalmente, las *montaneras* son tierras con «pasto de bellota o hayuco y que el ganado aprovecha en los montes y dehesas».

<sup>58</sup> «...el arrendamiento de que se trata fue concertado con la finalidad de que en el mencionado Caserío se desarrollara la actividad reconocida por la entidad Iberdrola, S. A. en la escritura de venta del mismo y de sus pertenecidos, otorgada por ella como parte vendedora y por el Ayuntamiento de Oiartzun como parte compradora, de recogida de hierba para alimento de ganado menor, tal y como resulta de suma frecuencia en caseríos de esta provincia, teniendo esta actividad una naturaleza absolutamente secundaria con respecto a la actividad principal desarrollada en él y a la que ya se ha hecho referencia... no pudiendo tomarse en la más mínima consideración a efectos de estimar desvirtuado tal extremo la circunstancia de que el demandante haya introducido un mayor o menor número de cabezas de ganado ovino en el Caserío, pues... no ha justificado en modo alguno que ello lo haya verificado no ya con autorización, sino ni tan siquiera con conocimiento de la propietaria del mismo. No existe, realmente, ningún dato en las actuaciones que permita considerar que la entidad Iberdrola, S.A. hubiera autorizado... la utilización del Caserío o de sus pertenecidos con la finalidad de llevar a cabo en ellos una explotación pecuaria».

<sup>59</sup> VIEIRA, p. 89.

<sup>60</sup> Al definir «a los efectos de esta ley»- entre otros términos, los «...i) *Aprovechamientos forestales*» donde ubica la caza; pudiéndose reproducir aquí lo mantenido en la nota núm. 46 respecto del artículo 2 LMEA. En opinión de DE LA CUESTA y POVEDA, p. 77, aunque en los montes la caza se considere aprovechamiento forestal, en las tierras con destino agrícola o ganadero resulta inconcebible como parte de los aprovechamientos agrícolas o ganaderos, por lo que la exclusión únicamente se necesita para arriendos de predios con aprovechamientos forestales.

<sup>61</sup> CABALLERO, pp. 116 a 118, siguiendo a VIEIRA, pp. 92 y 93, para el cual es la desvinculación con la tierra, en el fundo, lo que motiva la pérdida de naturaleza agraria a la actividad de la ganadería intensiva, con cita del artículo 2135 CC italiano. En similar sentido, MAS, *El...*, p. 372, indica que el arrendamiento rústico de la LAR/2003 «exige como soporte objetivo una finca que además esté destinada a su cultivo, al pastoreo del ganado o a la actividad forestal».

<sup>62</sup> «...conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales», definiendo en su artículo 2.2 la explotación agraria como «...conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria primordialmente con fines de mercado, y que constitu-

VI. 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 (art. 6.e ~ disposición adicional 4.ª LAR/1980); exclusión basada en la personalidad de Derecho público que tienen las corporaciones locales y la personificación *sui generis* de los montes vecinales como comunidades especiales en mano común<sup>63</sup> (en similar dirección, art. 56, párrafo 2.º Ley 2/2006, de 14 junio, de Derecho civil de Galicia).

VII. Los arrendamientos incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU, de conformidad con su título I, o aquéllos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en que concurren alguna de las circunstancias siguientes (art. 7.1 ~ art. 7.1 LAR/1980)<sup>64</sup>:

VII.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: Conforme con las exigencias de la *bona fide* (art. 7.1 CC) en la esfera procesal (art. 247 LEC), nuestro Alto Tribunal tiene declarado que, respecto de la calificación del suelo, se ha de estar a la fecha del escrito de contestación a la demanda –no al de presentación de esta última– en aras a «determinar la naturaleza agrícola o urbana de la finca, cuando es conocida por los litigantes la inmediatez de la calificación urbanística de la finca, en atención a la publicidad con la que ha de tramitarse el expediente urbanístico»<sup>65</sup>. Tampoco sobra recordar que el

---

ye en sí misma una unidad técnico-económica». VIEIRA, p. 93, incluye en tal exclusión, a título de muestra, la minería, la caza u otras actividades deportivas y la hostelería.

<sup>63</sup> DE LA CUESTA y POVEDA, pp. 81 y 82, evidenciando que las corporaciones locales no pueden asignarse derechos de ayuda única conforme el Reglamento CE núm. 1782/2003, del Consejo, de 29 de septiembre, porque no son agricultores y, precisamente por ello, se limitan a ofrecer tierras sin derechos de ayuda única que serán adjudicadas, mediante contratación pública, a licitadores que tengan dichos derechos y carezcan de suficientes hectáreas elegibles; mientras que la exclusión de los montes vecinales en mano común coincide con el artículo 5.5 de la Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de Montes Vecinales en mano común, que reenvía al CC con ciertas especialidades.

<sup>64</sup> La Ley 26/2005 ha suprimido la letra c) del artículo 7.1 de la LAR/2003 (~ art. 7.1.3.ª LAR/1980), que era del siguiente tenor: “...Tener, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o en la zona a las de su misma calidad o cultivo”, vid. STS de 27 de enero de 2006, Sala 1.ª, AUGER LIÑÁN, FD 2º.

<sup>65</sup> STS de 3 de abril de 2000, sala 1.ª, recogida por GIL IBÁÑEZ, J. L., *Ley de Arrendamientos Rústicos*, p. 27. No obstante, SAP de Las Palmas de 16 de marzo de 2005, sección 5.ª, DE LARA MORALES, FD 2º: «el cambio de calificación urbanística de suelo rústico para convertirlo en urbano no produce, por sí solo, el efecto inmediato y automático de extinguir la relación arrendaticia, ese cambio en la calificación jurídica del suelo no lleva consigo la inmediata necesidad de cesar en la actividad agraria, y en este caso nada impide que el cultivo de la tierra continúe. El mero hecho de la existencia de una decisión administrativa que califica una tierra de suelo urbano no tiene por qué tener incidencia sin más en la continuación del arrendamiento, siendo conocidos muchos supuestos de cultivo de campos que en los planes de ordenación urbana son solares. La naturaleza administrativa de una tierra no implica, necesariamente, la extinción del contrato de arrendamiento... El artículo 7 citado supone, por tanto, la exclusión de la aplicación de la LAR al contrato afecto de tal modificación –suelo rústico/urbano– no así la extinción del vínculo locativo... De la norma en cuestión y de la interpretación de la misma que ha hecho el Tribunal Supremo, no cabe pues, deducir, sin más, el efecto extintivo pretendido... entre muchas otras, en su Sentencia de 9 de mayo de 1996, de la que cabe deducir la admisión de un arrendamiento rústico excluido de la Ley especial por expresa aplicación del artículo 7 de la misma y pervivencia de tal relación jurídica, aunque, como se expuso, no sometida al tan repetido texto legal... que por el hecho de que exista un arrendamiento no quiere decir que inevitablemente esté sujeto a la Ley de Arrendamientos Rústicos, pues es necesario que las fincas, objeto del mismo, no se encuentren en cualquiera de las circunstancias que se enumeran en su artículo 7... sentado que el cambio de calificación no extingue, por sí solo, el contrato, deberá acudir al artículo 83 de la norma comentada... En resumen, tal cambio de calificación urbanística posibilitaría: 1.º) a las partes, llegar a la extinción del arrendamiento con base en su acuerdo, lo que puede lograrse en cualquier momento al tratarse de una relación jurídica disponible, no sujeta a normas imperativas; 2.º) Al arrendador, haciendo uso de la facultad del artículo 83.2 de la Ley 83/1980...», ofrecien-

artículo 6.2 de la propia Ley 6/1998 permite a cualquier ciudadano tener noticia –además, por escrito– del «...régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado», precepto a relacionar con su artículo 16.2.

VII.B) 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: Exclusión que exige la concurrencia de las dos notas referidas: accesoriedad y rendimiento obtenido por el edificio o explotación superior en más del 50 por 100 al rústico.

Por último el artículo 7.2 de la LAR/2003 reenvía a su artículo 25.e) si sobreviniera, vigente el contrato, alguna de las dos circunstancias anteriores; en cuyo caso el arrendador puede poner término al arrendamiento a voluntad, mediante un plazo de preaviso de un año. Lo mismo se aplicará 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, es decir, se establece una porcentaje de urbanización de los elementos de la explotación –la mitad– a partir de la cual surge tal facultad resolutoria<sup>66</sup>.

---

### III. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

---

---

#### III.1 ELEMENTOS PERSONALES: CAPACIDAD (ART. 9 LAR/2003 MODIFICADO EN 2005)

---

Como dice el CC «Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa... y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa... que se obliga a pagar» (art. 1546).

De entre las novedades más significativas introducidas por la LAR/2003 resulta incuestionable que una ha sido el *desiderátum* de permitir celebrar el arrendamiento rústico a cualquier persona, física o jurídica, con capacidad de contratar (epígrafe IV, párrafo 2.º de su preámbulo, plasmado en su artículo 9.1 cuando añadía que, para el caso de personas físicas, se precisaba sólo la capacidad de contratar «conforme al derecho común») abandonándose, por tanto, las directrices marcadas por la LAR/1980 (texto que exigía, necesariamente, una singular regla de capacidad al arrendador: capacidad de disposición –art. 12– y la condición de *profesional* de la agricultura al arrendatario –art. 14.1–). Con todo, después de la Ley 26/2005 tal conato ha sido considerablemente aminorado por la nueva redacción dada al artículo 9 LAR/2003, rescatándose otra vez aquella cualidad de *profesionalidad* para el arrendatario (requisito cualitativo), a quien encima se le imponen limitaciones sobre la dimensión de

---

do la indemnización prevista en la Ley material correspondiente; 3º) A los tribunales, ante el ejercicio de la pretensión correspondiente por el arrendador o por el arrendatario, por un lado, proceder a la extinción del arrendamiento y, por otro, determinar el importe de la participación de la arrendataria en el plus valor, con las condenas correspondientes, al arrendatario a dejar libre la finca y al arrendador a abonar el importe de esa participación».

<sup>66</sup> Véase DE LA CUESTA Y POVEDA, p. 94, indicando que dicho porcentaje recuerda al señalado en el artículo 7.1.c) LAR/2003, resultando de aplicación la jurisprudencia constituida en torno al artículo 7.1.3.ª LAR/1980, aunque la exclusión se refiere tanto a fincas como a otros elementos inmuebles de la explotación (puesto que el artículo 7.1 LAR no puede vincular otra clase de bienes).

superficie respecto de las explotaciones agrarias de las que puede ser titular (requisito cuantitativo). La vigente ordenación se inicia: «*Podrán celebrarse arrendamientos rústicos entre personas físicas o jurídicas...*» (art. 9.1, párrafo 1.º).

A) En cuanto al arrendador, puede concurrir alguno de los dos siguientes supuestos:

A.1 De celebrar el contrato personalmente le resultará de aplicación el artículo 1263 CC; por consiguiente, se requiere que sea mayor de edad o menor emancipado y que no se encuentre incapacitado legalmente (art. 199 CC). Si estuviera incapacitado judicialmente el artículo 1264 CC señala que tal incapacidad queda sujeta a las modificaciones que la ley determine, por lo que se habrá de estar a lo dispuesto en la correspondiente sentencia de incapacitación (arts. 760.1 y 761 de la LEC) para el supuesto de que no se trate de una incapacidad absoluta<sup>67</sup>.

A.2 Si se celebrase el arrendamiento mediante padres, tutores o administradores con poder general se habría de atender, en principio, al artículo 1548 CC, que limita a 6 años la duración contractual equiparándose a un mero acto de administración. En cambio, los arrendamientos celebrados por padres o tutores que superen dicho término o que se vayan a inscribir en el Registro de la Propiedad (RP) tienen la consideración de actos de administración *extraordinaria* y, como regla general, precisaban de autorización judicial al resultar de aplicación los artículos 166 y 271.7.º CC, respectivamente, por caracterizarse el arrendamiento como gravamen<sup>68</sup> que se impone sobre la finca (cosa) arrendada. Conforme con el artículo 1713, párrafo 2.º CC, si el arrendamiento que supera los 6 años o que se desea inscribir en el RP lo celebra un administrador necesitará poder especial, por tratarse de acto de «*riguroso dominio*» (o sea, acto de disposición –siendo doctrina general la equiparación entre mandato *expreso* y *especial*–)<sup>69</sup>. La LAR/2003 secunda al CC al concebir el arrendamiento como acto de administración, pero se distancia del mismo al no suponer ahora un gravamen el arriendo superior a 6 años<sup>70</sup>, puesto que omite cualquier limitación temporal al respecto.

Por supuesto, además de tener esta capacidad para celebrar el contrato, el arrendador ha de estar legitimado en el sentido de ser titular del derecho de goce cuyo disfrute cede. Por tanto, ha de ser propietario o, en otro caso, titular de un derecho de goce transmisible: usufructuario, superficiario, enfiteuta u ostentar la titularidad de «*análogo derecho de goce sobre la finca o la explotación*»<sup>71</sup> (art. 10 que hay que conectar también con art. 23 de la LAR/2003).

Expresa el artículo 9.4 LAR/2003 (~ art. 12.2 LAR/1980) que el menor, cuyas fincas o explotaciones sean arrendadas por su padre, madre o tutor, puede poner fin

<sup>67</sup> Sin embargo, no deja de sorprender que la reforma de 2005 omita toda referencia a una regla de capacidad para la celebración del arriendo, tanto para el arrendador como para el arrendatario, DE LA CUESTA Y POVEDA, p. 113.

<sup>68</sup> DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, p. 416, en relación con el anterior artículo 12.1 LAR/1980, consideran que el arrendamiento regulado por esta última «pasa a ser un acto de gravamen» -al exigirse del arrendador capacidad de disposición-, reprochando que la ley especial no se mostrara coherente con tal naturaleza en sus artículos 12.2 y 13.

<sup>69</sup> Véase BADENAS, pp. 1791 y 1792, aunque GARCÍA CANTERO, G., *Comentario de la Ley...*, p. 174, opina que con el vigente artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria (LH, Decreto de 8 de febrero de 1946) y la derogación del artículo 12.1 LAR/1980 –tácitamente ratificada por la Ley 26/2005- «acaso obliguen a una revisión de esta doctrina», de manera que al caso contemplado sólo se le aplique el artículo 1713.1 CC.

<sup>70</sup> *Vid.* VIEIRA, pp. 118 y 119; también RAMOS, p. 95, entiende «muy dudoso» que el límite temporal del artículo 1548 CC resulte de aplicación a los contratos de la LAR.

<sup>71</sup> Claro es, se excepcionan los derechos personalísimos, como el de uso y habitación, ALBALADEJO, p. 713, con cita de STS de 3 de mayo de 1988.



al contrato una vez emancipado<sup>72</sup>, siempre que haya transcurrido la duración mínima de 5 años (art. 12), y lo comunicará al arrendatario en el plazo de 6 meses desde que alcanzó dicho estado o, en su caso, desde que falte un año para que se cumpla el plazo mínimo de duración, pero «*En todo caso, la denuncia del contrato no surtirá efecto hasta transcurrido un año desde su realización*» (en concordancia con el art. 12.3 de la LAR/2003 –afectado también por Ley 26/2005–). En consecuencia, a los motivos de extinción del arrendamiento contenidos en el artículo 24 LAR hay que sumar el derivado de la denuncia –notificación fehaciente– en este sentido del emancipado, la cual tendrá efecto transcurrido el año previsto a contar –*dies ad quo*– desde que el arrendatario la haya recibido.

B) En lo que respecta al arrendatario, en principio, hay que señalar que le resultarán aplicables las reglas generales más arriba apuntadas para el arrendador (letras A.1 y A.2, primer párrafo, sobre celebración del contrato personalmente o por apoderado), a lo que se tiene que adicionar la cualidad de *profesional* de la agricultura rescatada por Ley 26/2005 (art. 9.1, párrafo 2.º de la LAR/2003), al menos para el arrendatario que sea persona jurídica porque, respecto de la persona física, sólo se exige cumplir tal condición para ejercer los derechos de adquisición preferente<sup>73</sup>. Este requisito subjetivo de agricultor *profesional* participa, en gran parte, del previsto anteriormente en el artículo 2.5 LMEA puesto que ambos se construyen atendiendo a dos factores; uno, de naturaleza económica –ingresos del agricultor: obtención de «...*ingresos brutos anuales procedentes de la actividad agraria superiores al duplo del Indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) establecido en el Real Decreto Ley 3/2004*»– y, el otro, de carácter temporal –período empleado en la actividad agraria: «...*dedicación directa y personal a esas actividades suponga, al menos, el 25 por cien de su tiempo de trabajo*» (art. 9.1, párrafo 2.º de la LAR/2003)–. Acerca del primero –económico–, el concepto de *actividad* determinante de tales ingresos nos lo suministra el artículo 2.1 LMEA: «*conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales*», teniendo la propia consideración de actividad agraria «*la venta directa por parte del agricultor de la producción propia sin transformación, dentro de los elementos que integren la explotación, en mercados municipales o en lugares que no sean establecimientos comerciales permanentes*» (en cualquier otro caso, por ende, la venta directa debe estimarse actividad complementaria conforme con el artículo 9.3 LAR/2003). En cuanto al segundo factor –el temporal–, el periodo a computar a tales efectos será el año agrícola con fundamento en la exclusión, antes analizada, recogida en el artículo 6.a) LAR/2003.

Si sucede que el arrendatario rústico es una persona jurídica, pública o privada, la Ley 26/2005 reenvía implícitamente a las normas reguladoras de cada una de ellas, circunscribiéndose a citar, *ad casum*, determinados supuestos y precisar algunos condicionantes particulares, debiéndose acudir a cada una de aquéllas normas y comprobar si tienen capacidad para obligarse en general<sup>74</sup>. No obstante, para las personas jurídicas de naturaleza privada se requiere necesariamente –empleando un criterio restrictivo– la cualidad de profesional de la agricultura (imposición legal, de otro lado,

<sup>72</sup> En última instancia, sigue patentizándose cierto recelo *legislatoris* hacia la actuación de los representantes legales, GARCÍA PÉREZ, R., *Ley de...*, p. 289.

<sup>73</sup> En esta dirección GARCÍA PÉREZ, pp. 301 y 302, con lo que se mitiga considerablemente el círculo subjetivo del arrendatario que sea persona física. Por su lado, DE LA CUESTA y POVEDA, p. 165, estiman que la *resurrección* del requisito de la profesionalidad no se halla bastante fundada, siendo calificable de «obsoleta y alejada de la realidad agraria y, en general, socio-económica de nuestro país».

<sup>74</sup> GARCÍA CANTERO, p. 194.

sencilla de salvar mediante una mera reforma estatutaria de su objeto social o con la constitución de una nueva sociedad, de carácter instrumental, que se dedique al ejercicio de la actividad agraria)<sup>75</sup>, estableciéndose que pueden ser arrendatarios:

B.1 Las cooperativas agrarias, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, las sociedades agrarias de transformación y las comunidades de bienes (art. 9.2). Las dos iniciales aparecen definidas en la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas (arts. 93 y 94, respectivamente); mientras que las sociedades agrarias de transformación (SAT) quedan sujetas al RD 1776/1981, de 3 de agosto, y, con carácter subsidiario, a las disposiciones aplicables a las sociedades civiles. Por lo que concierne a las comunidades de bienes, la LAR/2003 las concibe como empresarios agrícolas, de modo que no se trata aquí de una «comunidad incidental, ni la comunidad hereditaria puramente interina que no ha dado paso a la sociedad tácita de herederos, sino la comunidad creada (o surgida) para el ejercicio de la empresa; la denominada «comunidad de empresa»» (Núñez Iglesias)<sup>76</sup>.

B.2 Las personas jurídicas civiles, mercantiles o laborales (art. 9.3).– Las cuales no revisten otra especialidad que la obligación de incluir «...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», deber legal que se extiende asimismo a las SAT; indicándose que tienen la consideración de actividades complementarias: «...la participación y presencia del titular, como consecuencia de elección pública, en Instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre que éstos se hallen vinculados al sector agrario, las de transformación y venta directa de los productos de su explotación y las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, al igual que las turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación».

B.3 Las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados, conforme a sus normas reguladoras, para la explotación de fincas rústicas [art. 9.5 ~ art. 15.d) LAR/1980].– Ello se ha de relacionar con el primer inciso del artículo 37 CC («La capacidad civil de las corporaciones se regulará por las leyes que las hayan creado o reconocido...»), razón por la cual habrá que estar a lo dispuesto en la norma creadora de cada ente u organismo administrativo en aras a establecer su capacidad para ser arrendatario.

La Ley 26/2005 recupera asimismo la limitación cuantitativa relativa a la dimensión superficial del arrendamiento en el artículo 9.6 LAR/2003 (~ art. 18 LAR/1980)<sup>77</sup>, prohibiendo ser arrendatario a las personas físicas que, por sí o por persona física o jurídica interpuesta, sean ya titulares de una o varias explotaciones agrarias, cuyas dimensiones y demás características serán fijadas en las distintas comarcas del país por los órganos competentes de las CCAA, sin que puedan exceder en total de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío o 1.000 de aprovechamiento ganadero en régimen extensivo; con independencia del título por el cual el arrendatario tenga atribui-

---

<sup>75</sup> Así, GARCÍA PÉREZ, pp. 310 y 311, GARCÍA CANTERO, pp. 194 y 195 o NÚÑEZ IGLESIAS, A., *Ley de...*, p. 324 –con cita de PASQUAU LIAÑO–.

<sup>76</sup> Pp. 327 y 328, para el cual la *ratio essendi* de tales comunidades de empresa hay que buscarla en sus atractivas ventajas fiscales; concluyendo que, en realidad, pp. 333 y 340, la comunidad de empresa es una sociedad.

<sup>77</sup> Apuntando DE LOS MOZOS, p. 33, que carece de sentido limitar la empresa arrendaticia cuando el titular es una persona física, norma proveniente de la LAR/1980 que «copió mal, interpretándola torcidamente, la legislación francesa del momento».

da la titularidad de la explotación agraria<sup>78</sup>. Lo sorprendente es que al arrendatario que revista la forma de cooperativa agraria o cooperativa de explotación comunitaria de la tierra se le aplique un régimen más favorable, dado que entonces no se le marca un tope máximo y la limitación cuantitativa señalada se conecta con el número de socios, esto es, en tales casos «*el límite anterior se multiplicará por el número de miembros que las compongan*» (art. 9.6, párrafo 3.º). Pero todavía más discriminatorio resulta que la Ley 26/2005 deje al margen de la mentada limitación cuantitativa a los entes u organismos administrativos (art. 9.6, párrafo 4.º), injustificada prerrogativa –de dudosa constitucionalidad, según algunos autores–<sup>79</sup> que no deja de contradecir el anhelo, al menos formal, por parte de la administración pública de colocarse, progresivamente, en situación de paridad con los administrados.

Por último, el artículo 9.7 LAR/2003 declara que no pueden ser arrendatarios las «*personas y entidades extranjeras*» por lo que, a *sensu* contrario, hay que entender que todos los apartados precedentes de este artículo 9 vienen referidos exclusivamente a arrendamientos rústicos celebrados entre *españoles*<sup>80</sup>. No obstante, quedan exceptuadas de esta prohibición:

a) Las personas físicas y jurídicas y otras entidades nacionales de los Estados miembros de la Unión Europea, del Espacio Económico Europeo, y de países con los que exista un convenio internacional que extienda el régimen jurídico previsto para los ciudadanos de los Estados mencionados.

b) Las personas físicas que carezcan de la nacionalidad española, que no estén excluidas del ámbito de aplicación de la LO 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, y que se encuentren autorizadas a permanecer en España en situación de residencia permanente, de acuerdo con dicha LO y su desarrollo reglamentario.

c) Las personas jurídicas y otras entidades nacionales de los demás Estados que apliquen a los españoles el principio de reciprocidad en esta materia<sup>81</sup>.

---

### III.2 ELEMENTOS REALES: COSA Y PRECIO, EX ARTÍCULO 1543 CC

---

Tradicionalmente son los referidos conforme el artículo 1543 CC (donde lo determinante es la cesión o atribución del uso de la cosa y el abono del precio, aparte de la duración temporal)<sup>82</sup> motivo por el que, a los meros efectos expositivos, se mantienen aquí sin perjuicio de las puntualizaciones que siguen.

---

<sup>78</sup> Procurando justificar dicho límite «...como medio necesario para evitar la acumulación de grandes superficies de arrendamiento en manos de un solo arrendatario. Dicha acumulación iría en detrimento de la movilidad de tierras que se busca y de posibilitar que muchas explotaciones agrarias que no tengan aún la dimensión económica adecuada la alcancen» (párrafo 8.º del preámbulo del texto de 2005). En contra, VIEIRA, pp. 127 y 128, y DE LA CUESTA y POVEDA, p. 170 a 172, que tachan tal límite de *contradictorio* con los objetivos del preámbulo del texto de 2005, el cual ha sido incumplido sistemáticamente desde 1980.

<sup>79</sup> En esta línea, GARCÍA CANTERO, pp. 195 y 196, preguntándose *Quid custodit custodes?*.

<sup>80</sup> Lo que, ciertamente, no resulta muy lógico si lo conectamos, entre otros, con el artículo 13.1 CE; el artículo 27 CC o con el artículo 15 del CCo.

<sup>81</sup> Omitiéndose a las personas físicas que, por supuesto, también pueden invocar la reciprocidad, DE LA CUESTA y POVEDA, p. 177.

<sup>82</sup> En conexión con tal precepto, aunque referido al Código austriaco, COBACHO, *La regulación...*, p. 10, recuerda la definición de arriendo ofrecida por NAVARRO AMANDI, «contrato de venta del uso», aunque nuestro CC no

1. En principio, la cosa arrendada debe ser la finca rústica<sup>83</sup> o explotación que se cede<sup>84</sup>, por tiempo, pero para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de precio (art. 1 LAR/2003) –con las exclusiones o salvedades ya señaladas– resultando que tal fin, el aprovechamiento –mayor o menor– de la finca o ahora, en su caso, explotación, es lo que realmente viene a conformar el objeto del contrato, lo cual revalida el artículo 4.1 (~ art. 3.1 LAR/1980) al permitir que sobre una misma finca –cosa– se constituyan diversos arrendamientos simultáneos «*cuando cada uno tenga como objeto distintos aprovechamientos compatibles y principales*»<sup>85</sup>. Sin embargo, tal vez esta doctrina deba ser sometida a revisión, máxime si atendemos a que el arrendamiento de finca rústica se configura como contrato «*para la empresa agraria*» y, en consecuencia, en la LAR/2003 no se presenta como un simple contrato de cambio porque el arrendador no entrega propiamente una cosa –ni siquiera una cosa productiva a cambio de precio– «sino que en la relación arrendaticia se conforma la articulación de la tierra como factor de producción... porque la finalidad del contrato... es la práctica de la agricultura en forma de empresa»<sup>86</sup>. De ahí, que se defienda que aquello que se cede en arrendamiento, en realidad, es el poder o facultad de organización y dirección de la producción, puesto que, a través del contrato, el arrendador cede dicho poder o facultad al arrendatario en conexión con específicas utilidades de las cuales es susceptible la finca como factor de producción, posición que sustenta el artículo 8 de la LAR –redactado ahora por Ley 26/2005–<sup>87</sup> y corrobora su artículo 2 al indicar que el arrendamiento es *de explotación*, ya esté constituida antes o al celebrar el contrato, cuando sea ella objeto del mismo en el conjunto de sus elementos, considerada como una unidad orgánica y siempre que así lo hagan constar expresamente las partes, acompañando el correspondiente inventario –exigencia esta última que sólo persigue facilitar la restitución al término del arriendo–. De otra parte, este poder o facultad de organizar y dirigir la producción sí vienen referidos, en último término, a una cosa –finca rústica o, en su caso, explotación–.

---

diferencia entre arrendamiento de uso y de uso y disfrute por ser un «Código de propietarios fundamentalmente rurales», pp. 12 y 13, idea que reitera en p. 101.

<sup>83</sup> Apuntando ALBALADEJO, p. 714, que puede parecer «perogrullesco» recalcar que el arrendamiento rústico recaiga sobre finca *rústica* destinada a explotación *rústica*, pero de lo que se trata es de dejar al margen de la LAR aquellos arriendos «(aunque insólitos en la práctica, pensables) de fincas rústicas que no persigan explotarlas como tales», con cita de STS de 22 de diciembre de 1955, que excluye el arrendamiento de fincas rústicas para extracción de piedra, arena y materiales de construcción.

<sup>84</sup> Así, CASTÁN, tomo IV, pp. 400 y 401, y ALBALADEJO, p. 713, ambos en relación con la LAR/1980, o JIMÉNEZ LIÉBANA, D., *Ley de Arrendamientos...*, p. 136, respecto del texto actual.

<sup>85</sup> En esta misma dirección RUIZ-RICO, 2.ª, p. 495, o 4.ª, p. 463. En semejante línea, el art. 100.1 Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho civil de Galicia, al establecer que el objeto del arriendo rústico es «...*el uso y aprovechamiento de las fincas rústicas y los elementos vinculados a las mismas, en su destino agrícola, pecuario o forestal*».

<sup>86</sup> Vid. NAVARRO, p. 85, con mención de GALLONI; también VIEIRA, p. 171, opina que el nuevo arrendamiento se destina al «empresario agrario y a la explotación agropecuaria». Para DE LA CUESTA y POVEDA, p. 98, la propia regulación dispositiva del CC permitía entender que, en ciertos casos, el arrendamiento era un contrato de empresa agraria (art. 1555.2.º CC).

<sup>87</sup> Otra vez NAVARRO, pp. 85 y 86, cuando insiste en que en el ámbito de la LAR caben aquellos supuestos en los que el arrendatario ejerce la agricultura o la ganadería sin constituir una organización empresarial, «pero no es ciertamente el supuesto del que partía la ley de 1980, y menos aún la de 2003», la cual establece el régimen básico del contrato para la empresa, incorporando «el mismo contrato de arrendamiento de empresa o explotación agraria, y se completa el cuadro con la referencia a los derechos de producción agraria (art. 3)... basta con leer detenidamente los artículos 4 a 7 de la ley, para comprobar que las relaciones jurídicas son relaciones sociales, y que sobre una misma finca se pueden constituir múltiples relaciones jurídicas en relación con las diversas utilidades de que sea susceptible. No sólo los aprovechamientos agrarios, principales o secundarios, sino también la caza, conservación ambiental, valores paisajísticos u otros».

Una novedad importante en la LAR/2003 ha sido la introducción de los denominados derechos de producción *agrícolas* y otros inherentes a las fincas o explotaciones, que han de integrar el *contenido del contrato* –señala la ley–, ya sea arrendamiento de finca ya de explotación (art. 3 con nueva dicción por Ley 26/2005). La redacción de este precepto resulta deficiente porque se está refiriendo al *contenido* contractual –derechos y obligaciones de las partes– cuando, en realidad, debe hacerlo al *objeto* del contrato, motivo por el que lo tratamos aquí dado que tales derechos no son otra cosa que *elementos* de la propia finca o explotación<sup>88</sup>. En lo que concierne a los derechos de *producción agrícolas* (que, curiosamente, son llamados de *producción agraria* en la disposición adicional 4.<sup>a</sup> añadida también por la Ley de 2005) resultan ser originarios de la normativa comunitaria de la PAC y, además, muy diferentes al constituir mecanismos de esta última de los cuales se derivan la percepción de ayudas públicas o ciertas prerrogativas en el mercado<sup>89</sup>, habiéndose definido, en principio, como aquellas «posibilidades de acceder como productores ofertantes, a determinados mercados sometidos a contingentes, cupos, cuotas, cantidades referencia o como quiera que se les llame, mediante los que, o bien se obtiene el beneficio de un precio garantizado... o bien se evita el pago de una tasa por sobreproducción... o incluso aquellos casos en que hay superficies autorizadas, como ocurre en el viñedo, que permiten hablar de derechos de plantación», apareciendo caracterizados por su heterogeneidad y distinta génesis, no existiendo un catálogo *numerus clausus* de los mismos<sup>90</sup>. Respecto de los *otros derechos* de que habla el precepto cabe resumirlos en la percepción del derecho de pago único –*derecho de ayuda*– impuesto por la PAC merced al Reglamento núm. 1782/2003, del Consejo, de 29 de septiembre<sup>91</sup>; resultando entonces que la *inherencia* referida en el artículo 3 LAR/2003 no es tal sino que todos los derechos reseñados son personales del titular de la explotación y su tráfico se regula al margen de la transmisión del dominio u otros derechos sobre las fincas<sup>92</sup>. De conformidad con la disposición adicional 4.<sup>a</sup> LAR/2003 (introducida por la Ley de 2005) la percepción del derecho del pago único o cualquier otro derivado de la PAC se rige por las normas comunitarias aplicables y, en su caso, por las normas autonó-

---

<sup>88</sup> En este sentido JIMÉNEZ, p. 136; también el artículo 2.3 LMEA, *in fine*: «...constituyen elementos de la explotación todos los derechos y obligaciones que puedan corresponder a su titular y se hallen afectos a la explotación».

<sup>89</sup> JIMÉNEZ, p. 140, refiriéndose prolijamente en las p. ss. a la cuota remolachera, láctea, a los derechos de producción en materia vitivinícola, los derechos a prima en el sector ganadero, etc.

<sup>90</sup> DE LA CUESTA SÁENZ, J. M., *Comentario de la Ley...*, p. 74, también DE LA CUESTA y POVEDA, p. 47. Para VIEIRA, pp. 68 y 69, los derechos de producción, surgidos de la legislación comunitaria, son de carácter personal, «ejercitables sobre una explotación agropecuaria, transmisibles o no, y sometidos al Derecho Público comunitario, nacional o autonómico en cuanto a su régimen de adquisición, ejercicio y pérdida», catalogándolos en derechos de producción animal y vegetal.

<sup>91</sup> Un reciente estudio realizado por las Universidades de Coventry y Hull ha evaluado el impacto de la política de introducción del pago único y otras reformas de la PAC sobre los arrendamientos rústicos en Inglaterra, concluyendo que hay un alto grado de incertidumbre y pesimismo sobre las mismas, especialmente respecto al pago único, de modo que los arrendatarios y propietarios están actualmente más preocupados por la aplicación de tal pago y sus derechos, que por las decisiones relativas a inversiones futuras, incluyendo aquellas relacionadas con actividades de diversificación, véase Boletín de noticias del exterior del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, *Impacto de la Reforma de la PAC sobre los arrendamientos rústicos en el Reino Unido*.

<sup>92</sup> DE LA CUESTA, pp. 75 a 77, propugnando que «más que inherencia lo que existe es accesoria, ya que no tienen ninguna utilidad tales derechos para quien no sea titular de una explotación», concluyendo que la imperatividad del artículo 3 LAR/2003 es ficticia o aparente: «La inherencia, o existe como en el caso de los derechos reales, o no existe como en el caso que nos ocupa, y en tal caso no la puede crear el legislador de un Estado miembro en contra de la entera regulación comunitaria». En España, el RD 1617/2005, de 30-12, se ocupa de regular la concesión de derechos a los agricultores dentro del régimen de pago único. También DE LA CUESTA y POVEDA, p. 49 a 51.

micas correspondientes, sin perjuicio, en lo que corresponda, de la libertad de pacto de los contratantes.

2. Respecto del precio o renta, elemento esencial del arriendo, a abonar por la cesión del uso de la finca o explotación (capítulo V de la LAR/2003, arts. 13 a 16 ~ arts. 31 y ss. LAR/1980)<sup>93</sup>, en principio será la que libremente estipulen las partes, fijándose en dinero. No obstante, si los contratantes fijan la renta en especie o parte en dinero y parte en especie, llevarán a cabo su conversión a dinero (art. 13.1)<sup>94</sup>; caracterizándose en este extremo la LAR/2003 por la *desordenación* que, de la renta, consagra en su texto. Igualmente se deja absoluta libertad a las partes para establecer –o no– un sistema de actualización de la misma. Convenida la actualización correspondiente, a falta de pacto en contrario, la renta se actualizará cada año conforme con el IPC anual (art. 13.2). Declara el artículo 13.3 LAR/2003 que si la renta se fijase en una cantidad alzada para toda la vigencia del contrato, en defecto de pacto entre los interesados, se habrá de dividir tal suma por la duración anual pactada a fin de determinar el importe a pagar cada año.

De otra parte, en las mejoras de modernización de explotaciones o de transformación de fincas, las partes pueden convenir, al otorgar el contrato o en otro momento posterior, que la renta consista, total o parcialmente, en la mejora o transformación a realizar (disposición adicional 1.ª de la LAR/2003 que, claramente, se está refiriendo a un arrendamiento *ad meliorandum*, aunque sólo se contemplan mejoras extraordinarias).

Sobre forma<sup>95</sup>, tiempo y lugar de pago de la renta, el artículo 14 LAR/2003 indica que se realizará en la forma y lugar pactados y, en defecto de acuerdo o de costumbre aplicable, se debe pagar en metálico por años vencidos –entiéndase, años *naturales*– en el domicilio del arrendatario (en correspondencia con el art. 1171, último párrafo, CC)<sup>96</sup>. El arrendador debe entregar al arrendatario recibo del pago [en este sentido, artículos 10.1.b) de la Ley 26/1984, de 19 de julio,<sup>97</sup> y 17.4 LAU; obligación, además, implícita en el artículo 1258 CC por la función integradora que cumple]<sup>98</sup>.

Todas las cantidades que deba pagar el arrendador y que, por disposición legal, sean repercutibles al arrendatario pueden ser exigidas por el primero desde que las

---

<sup>93</sup> A título meramente anecdótico, la LAR/1980 también se ocupa de la renta en su Capítulo V; habiéndose dictado la Resolución, de 7 de marzo de 2006, por la Secretaría General Técnica del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación dando publicidad a los índices de precios percibidos por los agricultores y ganaderos en 2005 a fin de actualizar las rentas de los arrendamientos rústicos anteriores a la vigencia de la LAR/2003 (puesto que para los celebrados con posterioridad, su art. 13 prevé que, salvo pacto en contra, la renta se debe actualizar para cada anualidad por referencia al IPC).

<sup>94</sup> Sorprende que tal disposición imperativa no lleve aparejada sanción alguna para el caso de incumplimiento y también que se omita cuándo deberán proceder las partes a la conversión, DE LA CUESTA y POVEDA, pp. 295 y 296.

<sup>95</sup> Subrayando BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., en los comentarios que coordina,, p. 1363, la falta de regulación específica respecto de la forma más habitual empleada para el cumplimiento de obligaciones dinerarias: el pago en cuenta corriente del acreedor.

<sup>96</sup> Respondiendo, por ende, al principio del *favor debitoris*: «quien se obliga lo hace a menos», siendo el domicilio relevante «el del deudor en el momento del pago y no el de constitución de la obligación», BERCOVITZ, pp. 1377 y 1378.

<sup>97</sup> Con dicción dada por el ordinal 2.º de la disposición adicional 1.ª de la Ley 7/1998, de 13 abril, sobre condiciones generales de la contratación.

<sup>98</sup> *Vid.* ROCA GUILLAMÓN, J., al comentar el artículo 1258 CC, p. 423, concluyendo, p. 428, que el precepto en sí encierra un «valor integrador que se justifica desde una concepción social de la función del contrato», integración que se desarrolla al margen e, incluso, en contra de la voluntad de las partes.

haya satisfecho<sup>99</sup>, expresándose el concepto, importe y disposición que autorice la repercusión (art. 15.1 LAR/2003 ~ art. 35.1 LAR/1980, relativo a las cantidades asimiladas a la renta). El impago de tales cantidades equivale al impago de la renta, estableciéndose respecto del *derecho a repercutir*, un término anual de prescripción a contar desde que el arrendador efectúe el pago (art. 15.2 y 3 ~ art. 35.2 y 3 LAR/1980); por tanto, la asimilación o equiparación de estos *importes* a la *renta* se distancia respecto del plazo prescriptivo, puesto que para el abono de esta última el término resulta ser de 5 años (art. 1966.2.º CC).

El último precepto del capítulo V de la LAR/2003 (art. 16 ~ art. 36 LAR/1980) permite al arrendatario, en defecto de pacto en contra de las partes, asegurar la producción normal de la finca o explotación frente a los riesgos normalmente asegurables<sup>100</sup>, lo cual parece razonable si atendemos a que la actividad agraria es la que más se expone a fatalidades que quedan al margen de la voluntad del arrendatario<sup>101</sup>. De concertar el seguro, el arrendatario puede repercutir frente al arrendador, desde el momento que le comunique a este último la celebración del contrato de seguro, una parte de la prima que guarde, en relación con su importe total, la misma proporción que exista entre la renta y la suma total asegurada<sup>102</sup>.

---

### III.3 ELEMENTOS FORMALES (ART. 11 LAR/2003 AFECTADO POR LEY 26/2005)

---

«Forma» es la rúbrica del capítulo III de la LAR/2003<sup>103</sup>, comprensivo únicamente del precepto referido –intitulado, a su vez, «Criterios y requisitos formales»–, al cual la reforma de 2005 ha venido a añadir dos párrafos al primer ordinal. Se inicia la disposición en cuestión estableciendo una salvedad al principio de libertad formal (consagrado en el artículo 1278 CC y artículo 20, primer inciso de la LAR/1980),

---

<sup>99</sup> Para VIEIRA, p. 153, son *cantidades repercutibles* aquellas que, abonando servicios de la explotación agrícola, habrían de ingresarse por el arrendatario, pero que por razones de comodidad o para eludir simplemente la incomoda tramitación burocrática, son pagadas por el arrendador.

<sup>100</sup> Con todo, hay casos en que la contratación de un seguro es imperativa –artículos 89 y 90 del Decreto de 23 de diciembre de 1972, que aprueba el reglamento sobre incendios forestales–, previéndose la posibilidad de que el Gobierno acuerde la obligatoriedad del seguro para agricultores o ganaderos (art. 8 de la Ley de 28 de diciembre de 1978, de seguro agrario combinado o art. 11 del reglamento, de 14 de septiembre de 1979 que la desarrolla), véase AMAT LLOMBART, P., *Comentario de la Ley...*, p. 284. Para VIEIRA, p. 157, el artículo 16 LAR/2003 es «injusto, a la vez que absolutamente inútil».

<sup>101</sup> Así, p. ej., el *Informe UPA, Balance de 2005*, describe un panorama desolador por «la constante de pérdida de empleo, el fuerte descenso de la renta y las consecuencias de la imparable escalada de precios de los combustibles han marcado la evolución de la actividad agraria durante 2005, en un año marcado por los efectos de las heladas de los primeros meses y la histórica sequía posterior», p. 1, para señalar en la p. 2: «...la sequía ha sido casi exclusivamente agronómica y no tanto hidráulica; por ello, el riego se ha visto resentido mucho menos de lo que en un principio habría cabido pensar ante la ausencia de precipitaciones. Sin embargo, los cultivos y pastos de secano sí que han sufrido la severidad climatológica con unas muy importantes pérdidas que han llegado a los 2.500 millones de euros», siendo los sectores más afectados por la sequía los de cereales de secano, olivar, viñedo y la ganadería (debiéndose añadir a esta última los problemas sanitarios, p. 6, derivados de la *lengua azul*).

<sup>102</sup> AMAT, p. 290, aplica tal regla a la práctica: si la suma asegurada por los riesgos normales es de 30.000 euros y la renta de 3.000 euros el porcentaje entre ambas cantidades es del 10 por 100. Si la suma total de la prima del seguro, p. ej., es de 400 euros, al aplicarle el mismo porcentaje del 10 por 100 se obtiene el importe de la parte de la prima a repercutir al arrendador = 40 euros. En cualquier caso, obsérvese que dicho artículo 16 es norma dispositiva.

<sup>103</sup> La LAR/1980 se ocupa, asimismo, en su capítulo III de la «Forma y prueba del contrato» (arts. 20 a 24).

disponiéndose que los contratos de arrendamientos deben constar por escrito<sup>104</sup>, cuidándose ahora de no establecerse contrato-tipo alguno. No obstante, en cualquier momento las partes se pueden compeler a formalizar el contrato en documento público<sup>105</sup> (en sintonía con el art. 1279 CC), cuyos gastos corren de cuenta del solicitante e, igualmente, se pueden compeler a constituir un inventario de los bienes arrendados (párrafo 1.º, art. 11.1). Como nada se dice acerca de *quién* ha de correr con los gastos de la formalización del inventario cabe entender que, por aplicación del artículo 4.1 CC, serán también de cuenta de la parte que lo inste<sup>106</sup>. En defecto de pacto entre las partes y salvo prueba en contrario, se presume que el arrendamiento existe siempre que el arrendatario esté en posesión de la finca, y si no consta el importe de la renta, ésta será equivalente a las de mercado en esa zona o comarca (párrafo 2.º, art. 11.1); esto es, se establece una presunción *iuris tantum* (y, por consiguiente, admite prueba en contrario) de que existe arrendamiento rústico por el mero hecho de poseer la finca el arrendatario<sup>107</sup> –lo cual no deja de contradecir el requisito formal de escritura reseñado previamente en el propio precepto– y, en lo referido a la determinación de la renta, la LAR/2003 sigue aquí una línea similar a la adoptada por el artículo 22.2 del texto de 1980.

La escritura pública de enajenación de finca rústica debe expresar si esta última se encuentra o no arrendada como condición para su inscripción en el RP (art. 11.1, párrafo 3.º ~ art. 91.1 LAR/1980, inciso 1.º), previsión que responde a un doble fin, por un lado, cumple una marcada función de publicidad al objeto de que posibles adquirentes de la finca conozcan la existencia del contrato y, de otro, garantiza al arrendatario el ejercicio de los derechos de adquisición preferente<sup>108</sup>. Finaliza el precepto señalando que los arrendamientos de explotación, por su propia naturaleza, deben acompañarse de un inventario circunstanciado de los diversos elementos que integran la explotación, del estado de conservación en que los recibe el arrendatario y de cuantas circunstancias sean necesarias para el adecuado desenvolvimiento del contrato (art. 11.2 de la LAR/2003, reiterando el propio requisito contenido, *in fine*, en su art. 2)<sup>109</sup>.

Por último, la disposición adicional 3.ª de la LAR/2003 (reformada completamente en 2005 ~ art. 24 LAR/1980) exige *necesariamente* al arrendador o, en su caso, al titular de la explotación que comuniquen los contratos objeto de la ley a los órganos competentes de las CCAA, quienes remitirán una copia de los mismos al Registro

---

<sup>104</sup> LASARTE, p. 275, opina que tal exigencia no implica la ineficacia de un eventual contrato verbal puesto que la jurisprudencia los estima válidos conforme con las reglas generales de la contratación. Bajo el propio ángulo, VIEIRA, p. 136, siguiendo a LLOMBART.

<sup>105</sup> Para DE LOS MOZOS, p. 34, el artículo 11.1 supone el renacer del formalismo –con precedentes en la Ley de 15 de marzo de 1935– en aras a la seguridad jurídica, revelando una especialidad más de este contrato. En cualquier caso, al igual que sucede con la mayor parte de los actos y negocios enumerados en el artículo 1280 CC, la forma ha de entenderse meramente *ad utilitatem* o *ad probationem*, vid. REGLERO CAMPOS, F., *Comentarios al Código...*, p. 1499 –matizando que, en puridad, el término *probationem* se refiere a los negocios que únicamente se pueden probar documentalmentemente–.

<sup>106</sup> Asimismo POVEDA, *Comentario de la Ley...*, p. 226; el artículo 21.2 LAR/1980, en cambio, establece que los gastos del inventario se pagarán por mitad.

<sup>107</sup> Presunción criticada por VIEIRA, p. 137, con cita de SAP de Cantabria de 26 de marzo de 2004; también MAS, *Comentarios...*, p. 272, estima que la redacción de este párrafo es *escandalosa*.

<sup>108</sup> Bajo el propio ángulo POVEDA, *Comentario...*, pp. 231 y 232 y Díez-PICAZO y GULLÓN, p. 427, y LASARTE, p. 284, respecto de los controles o cautelas adoptadas por el art. 91 LAR/1980 para el ejercicio de las facultades dispositivas del arrendador en beneficio de los derechos de acceso a la propiedad del arrendatario.

<sup>109</sup> Sobre si la exigencia de inventario es o no requisito constitutivo del arrendamiento de explotación, MAS, *El...*, p. 386 a 388, considerando que tal obligación *choca* con el artículo 111.1 LH, según la propia DGRN.



general de arrendamientos rústicos que reglamentariamente se establezca, que tendrá carácter público e informativo y estará adscrito al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Se trata del enésimo conato *legislatoris* que persigue obtener la publicidad contractual de los arriendos, habiendo fracasado los anteriores intentos y, objetivamente, nada conduce a concluir que mude tal situación, máxime cuando no se establece sanción alguna por su incumplimiento<sup>110</sup>.

---

#### IV. DURACIÓN CONTRACTUAL

---

De la duración del contrato se ocupa el capítulo IV LAR/2003, abarcando sólo el artículo 12, con nueva composición dada por Ley 26/2005. En su versión inicial, la LAR/2003 vino a fijar una duración mínima de 3 años<sup>111</sup>, término criticado por parte de diversos sectores al ser excesivamente breve<sup>112</sup>, de modo que la Ley 26/2005 formula imperativamente que los arrendamientos tendrán una duración mínima de 5 años, siendo nula y teniéndose por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor (art. 12.1); lo que supone, de una parte, volver al término mínimo quinquenal fijado con anterioridad en el artículo 28 de la LMEA –suprimido por la LAR/2003, letra *b*) de su disposición derogatoria– y, de otra, una potenciación de la libertad contractual de las partes, que sólo quedan sometidas a tal *minimum* temporal.

Salvo que las partes convengan una duración superior, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entiende concertado por un plazo de 5 años, por lo que, cumplido el tiempo y en defecto de pacto en contra al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las mismas, si hubiera mediado la notificación del apartado siguiente (art. 12.2). La LAR/2003 vuelve a caer aquí en una reiteración innecesaria de la duración quinquenal mínima si tenemos en cuenta los términos en que se expresa su núm. 1, debiendo el arrendatario, una vez transcurrido el plazo legal mínimo y en defecto de que se hubiese pactado otro mayor, poner a disposición del arrendador la posesión de la finca o explotación siempre que medie la notificación fehaciente del arrendador

---

<sup>110</sup> En la propia línea, COBACHO, *Estudios...*, p. 27, respecto de la LAR/1980; también PEÑA LÓPEZ, F., *Ley de Arrendamientos...*, p. 1095 y 1096, para el cual este deber de comunicación del contrato al órgano autonómico pertinente terminará por constituir una simple «declaración voluntarista sin contenido jurídico alguno», al no establecerse motivación alguna al obligado existiendo, además, ciertos registros autonómicos creados al efecto (entre otros, el creado por la Ley 3/1993, de 16 de abril, de las aparcerías y de los arrendamientos rústicos históricos de Galicia; Decreto 230/1992, de 28 de julio, por el que se crea y regula el Registro Especial de Arrendamientos Rústicos del País Vasco, modificado por Decreto 240/1999, de 2 de junio, etc.). Cabe recordar que la LAR/2003 suprime el Real Decreto 2235/1985, de 9 de octubre, por el que se organiza el Registro especial de arrendamientos rústicos (letra *d* de su disposición derogatoria).

<sup>111</sup> Lo que escudaba en su preámbulo al señalar: «Uno de los aspectos fundamentales de la nueva norma es la duración del arrendamiento, regulada en el capítulo IV. La experiencia liberalizadora de la Ley de 1995 ha sido, como antes se dijo, básica para configurar la actual regulación, que sigue ese mismo camino, acortando incluso el plazo de cinco años a tres, y estableciendo un sistema de prórrogas tácitas por tres años. Hay países comunitarios de nuestro entorno donde se ha llegado a admitir la total libertad de pacto en este punto de la duración, lo que en España ha parecido excesivo, pues no cabe duda de que el arrendatario precisa de algún tiempo para amortizar los capitales empleados y dotar a su empresa de la indispensable estabilidad» (epígrafe IV, párrafo 4º).

<sup>112</sup> Así la COAG, p. 2, o la UPA en su *Balance de 2005*, p. 4 –considerando una mejora la ampliación del plazo por la reforma de 2005-. En la esfera doctrinal, entre otros, DE LOS MOZOS, p. 34; PASQUAU LIAÑO, p. 31 –que la estima plausible para la necesaria estabilidad del arrendatario-.

prevista en el artículo 12.3. Es decir, se establece la consecuencia jurídica –poner a disposición del arrendador la posesión– del mentado supuesto de hecho –transcurso del plazo mínimo sin que concurra ninguna otra estipulación respecto de la duración del contrato–. Tal consecuencia se debe de conectar con el artículo 1561 CC, de manera que expirado el plazo la relación arrendaticia se extingue y, con ello, el hasta entonces arrendatario pierde el derecho a usar y disfrutar de la cosa, debiendo reintegrarla al arrendador. En cualquier caso, la entrega se supedita a la comprobación, por parte del arrendador, de que la cosa se halla en el estado esperado y, en defecto de acuerdo sobre tal extremo, serán los tribunales los que se deban pronunciar al respecto<sup>113</sup>.

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 5 años, sucediéndose indefinidamente tales prórrogas en tanto no se produzca la denuncia del contrato (art. 12.3 LAR/2003 ~ art. 28.2 LMEA). O sea, se exige al arrendador que notifique fehacientemente al arrendatario con un año de antelación su voluntad de recuperar la posesión transcurrido el plazo del contrato, ya sea el pactado libremente por las partes o el mínimo impuesto por ley, lo que no deja de constituir una carga para el primero<sup>114</sup> al obligarle a actuar (entiéndase, notificar de modo fehaciente)<sup>115</sup>. De no mediar dicho preaviso (que bien bastaría, incluso, con incorporarlo al contrato en el momento de su formalización) no le restará al arrendador sino aguardar a que venza la nueva prórroga quinquenal, la cual resulta ser forzosa para él y meramente potestativa respecto del arrendatario.

---

## V. CONTENIDO

---

Compendiadamente el contenido contractual del arrendamiento que nos ocupa<sup>116</sup> lo podemos desglosar de la manera siguiente, pese a que la LAR/2003 no contiene una regulación completa de los derechos y obligaciones de los contratantes:

---

<sup>113</sup> BADENAS, pp. 1802 y 1803, indicando que la expresión «tal y como se recibió» del artículo 1561 CC se debe interpretar ampliamente, comprendiendo cualquier estado que hubiesen pactado las partes en orden a la devolución de la cosa.

<sup>114</sup> GARCÍA CANTERO, p. 262, con lo que se beneficia al arrendatario, puesto que si el arrendador no actúa al aproximarse el fin del arriendo se puede ver envuelto «en una maraña de prórrogas, sin o contra su voluntad». A juicio de PASQUAU, p. 31, el régimen del artículo 12 conlleva recuperar el arrendamiento de larga vida, puesto que al propietario «no le resulta atractiva, ni a veces posible, la explotación por sí misma de la finca, y el cambio de arrendatario comporta costes de consideración», a lo que añade que las posibles ofertas de terceros para arrendar fincas que ya estén arrendadas quedarán bloqueadas por tramos quinquenales.

<sup>115</sup> Al respecto, SAP de Badajoz de 11 de julio de 2006, Sección 2.ª, SÁNCHEZ UGENA, FJ 2.º; párrafo 2.º; no aprecia «...ninguna razón que justificase por parte del arrendatario su oposición a la denegación de la prórroga. La notificación fehaciente efectuada por el arrendador conforme al art. 26 de la LAR era correcta, como se ha dicho. Por ello la sentencia acierta cuando califica de temeraria la oposición del arrendatario».

<sup>116</sup> Conforme con las Leyes 6, 10, 14, 15, 21 y 24, tít. 8, part. 5, el arrendador quedaba obligado a entregar al arrendatario la cosa en el estado conveniente al uso para que la arrienda; mantenerle en el disfrute todo el tiempo convenido, satisfacerle los perjuicios ocasionados por impedirle el uso de la cosa «ó por tener la misma algun vicio, defecto ó mala propiedad», abonarle las mejoras que aumentasen la renta de la cosa y resarcirle los daños causados por su negligencia o impericia, ESCRICHE, *Elementos...*, p. 154.

---

## V.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

---

1.<sup>a</sup> Entregar la finca o, en su caso, explotación al arrendatario, manteniéndole en el goce pacífico de la misma *–far godere*, según la doctrina italiana<sup>117</sup> por todo el tiempo de contrato (art. 1554 CC y art. 1 LAR/2003).

2.<sup>a</sup> Comunicar el contrato de arrendamiento a los órganos competentes de la respectiva CCAA (disposición adicional 3.<sup>a</sup> LAR/2003, con nueva redacción por Ley de 2005).

3.<sup>a</sup> Notificar fehacientemente al arrendatario, con un 1 año de antelación, su *animus* de recuperar la posesión de las fincas a la expiración del plazo contractual (art. 12.3 LAR/2003).

4.<sup>a</sup> Entregar al arrendatario recibo del pago de la renta (art. 14, párrafo 2.º LAR/2003).

5.<sup>a</sup> En su caso, pagar la parte de prima del seguro concertado por el arrendatario en la proporción establecida en el artículo 16 LAR/2003.

6.<sup>a</sup> Permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que *deba* o *pueda* realizar la otra parte contratante (art. 17.1 LAR/2003), las cuales se habrán de realizar en la época del año y en la forma que menos perturben, salvo que no se puedan diferir (art. 17.2 cuyo segundo inciso hay que corresponder con el artículo 1558, párrafo 1.º CC, en el sentido de que trata de conciliar de la mejor manera posible los intereses de las partes). En consecuencia, este *principio general* –como se denomina en el texto de 2003– abarca tanto las obras, reparaciones y mejoras imperativas como las dispositivas, esto es, tanto aquellas impuestas por ley (art. 1090 CC), 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 como, además, cualesquiera otras que hayan acordado los contratantes.

7.<sup>a</sup> Realizar 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 sin que, por ello, tenga derecho a elevar la renta (art. 18.1 LAR/2003, que se ocupa de los gastos de conservación a cargo del arrendador en línea con el art. 1554.2.º CC).

8.<sup>a</sup> Comunicar al arrendatario que no viene obligado a reparar los daños no indemnizables sufridos por la finca arrendada por causa de fuerza mayor y cuyo coste sea superior a una anualidad de renta (art. 18.3 LAR/2003 en concordancia con el art. 1105 CC, a fin de equilibrar las obligaciones de los contratantes)<sup>118</sup>.

9.<sup>a</sup> Efectuar las obras, mejoras o inversiones que se hayan de realizar sobre la finca arrendada por disposición legal, 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 (art. 19.1 LAR/2003). Como se observa, se trata de

---

<sup>117</sup> BALLARÍN HERNÁNDEZ, *Comentarios*, p. 34.

<sup>118</sup> VIEIRA, p. 165, con cita de AGÜNDEZ, puesto que la obligación de realizar reparaciones con un coste superior a una anualidad provocaría un desequilibrio dada su excesiva onerosidad. Para COBACHO, en su comentario al artículo 18 LAR/2003, p. 575, si el arrendador no aseguró la finca o lo hizo, pero el seguro no cubre los daños originados por fuerza mayor, si la cuantía de los mismos supera una anualidad de renta el arrendador puede negarse a realizar obras o reparaciones con tal de que lo comunique fehacientemente al arrendatario.

las mejoras preceptivas, que tienen su origen en una disposición legal y son de cuenta del arrendador<sup>119</sup>, tendiendo a realizar planes generales en la agricultura<sup>120</sup>.

---

## V.2 DERECHOS DEL ARRENDADOR

---

1.º Cobrar el precio o renta estipulada (art. 1.1 LAR/2003 y art. 1555.1.º CC).

2.º Exigir las cantidades abonadas por él que, por ley, sean *repercutibles* al arrendatario (art. 15.1 LAR/2003).

3.º A una revalorización proporcional de la renta y, en su caso, a la *rescisión* del contrato cuando el arrendatario no esté conforme con dicha revalorización, siempre que las obras, mejoras o inversiones a realizar sobre la finca arrendada por disposición legal, 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 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 (art. 19.2 LAR/2003 en relación con su art. 8). Se trata de obras, mejoras útiles (~ art. 57.1 LAR/1980)<sup>121</sup> o inversiones que son preceptivas para el arrendador que, excediendo del deber de conservación que le incumbe, implican transformación de la finca y provocan un aumento de la producción de modo que, con el acrecentamiento de la renta, se persigue que el arrendador quede favorecido por la mejora, reponiéndose del gasto que le ha supuesto su realización. En realidad, la facultad reconocida al arrendador para el caso de que el arrendatario no esté conforme con la citada revalorización proporcional no cabe incardinarla en una *rescisión* en sentido técnico-jurídico<sup>122</sup>, sino más bien en la resolución contractual que se prevé «...para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe» (art. 1124 CC)<sup>123</sup>.

---

<sup>119</sup> SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, A., *Comentario de la Ley...*, p. 323, corriendo a cargo del arrendador, sea dueño o no de las fincas sujetas a tales planes, con cita de COBACHO quien, al comentar el artículo 19.1 LAR/2003, pp. 581 y 582, señala que no existe «alternativa a la disposición legal como origen de los aludidos gastos a cargo del arrendador» el cual, de no ser propietario, puede reclamar después del dueño los gastos ocasionados.

<sup>120</sup> En este sentido, resalta como novedad el preámbulo de la LAR/2003 «...la de considerar mejora obligatoria la que venga impuesta por acuerdos de las comunidades de regantes en lo que se refiera a la modernización de los regadíos, tarea que constituye hoy uno de los pilares más importantes de la modernización agraria en España. Se trata de evitar que los arrendamientos de fincas sitas en zonas irrigadas lleguen a ser un obstáculo a la modernización» (epígrafe IV, párrafo 6º).

<sup>121</sup> A cuyo tenor son mejoras útiles «las obras incorporadas a la finca arrendada que aumenten, de modo duradero, su producción, rentabilidad o valor agrario».

<sup>122</sup> Dado que la rescisión, surgida originariamente en Roma como una aplicación de la equidad, se configura como «recurso extraordinario concedido por el Derecho para evitar las consecuencias injustas de contratos válidamente celebrados», fundándose en la existencia de lesión o perjuicio y apareciendo fuertemente caracterizada por su subsidiariedad (art. 1294 CC), CASTÁN, tomo III, pp. 634 a 639, con cita de PUIG BRUTAU; concibiéndola DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, pp. 119 y 120, como «remedio jurídico para la reparación de un perjuicio económico que el contrato origina a determinadas personas, consistente en hacer cesar su eficacia, por lo que es un supuesto de ineficacia sobrevenida. El contrato es válido, pero en razón de aquél perjuicio, y siempre que no haya otro remedio para repararlo, se concede a las personas perjudicadas la acción rescisoria».

<sup>123</sup> Definiéndola DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, p. 269, como «extinción sobrevenida de una relación obligatoria que se produce como consecuencia de una declaración de voluntad o del ejercicio de una acción judicial, que no es, sin embargo, reflejo de una facultad absolutamente libre, sino que tiene que encontrarse fundada en un supuesto previsto legalmente como causa de resolución».

4.º A resolver el contrato por alguno de los motivos recogidos en el artículo 25 LAR/2003.

5.º A *rescindir* el contrato por incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras en los términos expresados en la legislación especial (art. 26 LAR/2003, que remite a sus arts. 18 a 20). Tampoco constituye este supuesto verdadera *rescisión*, sino resolución en los términos apuntados.

---

### V.3 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO <sup>124</sup>

---

1.ª Pagar la renta y, en su caso, las actualizaciones y cantidades asimiladas a la renta en la forma y lugar pactados y, en su defecto, con arreglo a la costumbre que sea aplicable: De no haber costumbre, pagará la renta en metálico por años vencidos en el lugar de su domicilio (arts. 1, 14 y 15 LAR/2003).

2.ª Explotar la finca destinándola a las finalidades o aprovechamientos previstos en el contrato [art. 25.c) LAR/2003, *a sensu contrario*].

3.ª Devolver las fincas rústicas, al finalizar el contrato, en el *estado en que las recibió* (art. 8.1 LAR/2003). De acuerdo con una jurisprudencia consolidada recaída en torno al artículo 1561 CC la expresión *tal como la recibió* se debe interpretar ampliamente, abarcando cualquier estado que hubieran pactado los contratantes en que debiera hacerse la devolución. En cualquier caso, la devolución se supedita a la comprobación del arrendador de que la cosa se halla en el estado esperado <sup>125</sup>.

4.ª Si el arrendamiento es de explotación, ha de conservar su unidad orgánica y devolverla al arrendador a la terminación del contrato (art. 8.3 LAR/2003, con nueva redacción por Ley 26/2005), lo cual se ha de entender sin perjuicio de la introducción de mejoras.

5.ª Permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que *deba o pueda* realizar la otra parte contratante (art. 17.1 LAR/2003), las cuales se habrán de realizar en la época del año y en la forma que menos perturben, salvo que no se puedan diferir (art. 17.2, dando por reproducido aquí lo expuesto anteriormente respecto del arrendador).

6.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 resolucio-

---

<sup>124</sup> A tenor de las Leyes 4, 5, 6, 7 y 18, título 8, part. 5, el arrendatario quedaba obligado a cuidar la cosa arrendada como si fuese propia; pagar el precio «al tiempo convenido ó acostumbrado; volver la cosa á su dueño, concluido el tiempo del arriendo» y resarcirle los perjuicios que la cosa experimente por su culpa, ESCRICHE, pp. 154 y 155.

<sup>125</sup> BADENAS, pp. 1802 y 1803. Como indica COBACHO, *La...*, pp. 53 y 54, la obligación de conservación referida en el artículo 1591 CC respeta la propia *ratio* del art. 1094, debiendo cuidar y conservar tanto el que da como el que devuelve y, precisamente, a la salvaguardia del interés del arrendador en las cosas arrendadas se encauza la presunción *iuris tantum* de que el arrendatario recibió la cosa en buen estado (art. 1562 CC).

nes judiciales o administrativas resultase otra cosa (art. 20.1 LAR/2003). Se engloban, de una parte, las reparaciones, mejoras e inversiones que corresponden al arrendatario como empresario agrario y, de otra, aquellas que le resulten preceptivas, con exclusión aquí de las útiles y voluntarias

7.<sup>a</sup> Salvo acuerdo expreso de las partes, no puede hacer desaparecer las paredes, vallas, setos vivos o muertos, zanjas y otras formas de cerramiento o cercado del predio arrendado, si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación, excepto en los tramos necesarios para permitir el paso adecuado de tractores, maquinaria agrícola y cuando las labores de cultivo<sup>126</sup> lo requieran, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sobre protección del medio ambiente y protección del patrimonio histórico y de la obligación de devolver las cosas al término del arriendo tal como las recibió, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1561 CC (art. 20.2 LAR/2003, modificado por Ley 26/2005).

8.<sup>a</sup> Reponer la vivienda a su estado anterior si se lo exige el arrendador al término del contrato en el supuesto contemplado en el artículo 21, párrafo 2.º LAR/2003 (añadido por Ley 26/2005).

9.<sup>a</sup> Recabar el consentimiento expreso del arrendador para ceder o subarrendar la finca o explotación, con las salvedades legalmente establecidas (art. 23 LAR/2003, párrafos 2.º y 3.º, este último añadido por Ley 26/2005).

10.<sup>a</sup> Notificar al arrendador con un año de antelación su desistimiento unilateral del contrato al término del año agrícola [letra d)], artículo 24 LAR/2003.

11.<sup>a</sup> El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente; recíprocamente, el entrante ha de permitir al saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, en la forma prevista en el artículo 1578 CC (art. 27 LAR/2003, relativo a los efectos de terminación del contrato). Como se sabe, el artículo 1578 CC –con redacción similar y que reenvía, además, a la *costumbre del pueblo*–, constituye una salvedad al principio de relatividad de los contratos expresado en el artículo 1257 CC, concediendo a un tercero, en este caso al arrendatario entrante, la facultad de inmiscuirse o interferir limitadamente en la relación jurídica establecida entre arrendador y arrendatario saliente, lo que se explica sobre la base del artículo 1258 CC; circunscribiéndose tal facultad de interferencia a aquello que sea estrictamente necesario para facilitar las tareas de ambas partes, sin que queda extenderla a otras cuestiones que no sean necesarias o imprescindibles<sup>127</sup>. En suma, se trata de regular el régimen de transición en aras a evitar que el cambio de arrendatario pueda ocasionar daños al entrante o al saliente<sup>128</sup>.

---

<sup>126</sup> VIEIRA, p. 175, trata de explicar esta medida en que así se esquivarán pleitos entre colindantes por los trabajos del arrendatario de ambos fundos, justificación sumamente frágil, como señala el propio autor, porque se permite eliminar partes del cercado cuando sea preciso *por necesidades de cultivo*, lo que supone una abertura a la supresión de los cercados. En su comentario al artículo 20 LAR/2003, COBACHO, p. 594, también estima que la excepción prevista a la regla general posee «un gran alcance» que, en nuestra opinión, casi desvirtúa la prohibición ahí dispuesta.

<sup>127</sup> Nuevamente BADENAS, p. 1812, con cita de SSTs de 18 de marzo de 1904 y 5 de diciembre de 1958, destacando que pese a hablar de *arrendatario* saliente y entrante, el artículo 1578 CC resulta aplicable también al propietario cuando se trate del primer arrendamiento –propietario saliente–, que tendrá la propia facultad cuando vaya a cultivar la tierra personalmente –propietario entrante–, puesto que «de lo que se trata es de facilitar las operaciones preparatorias para cultivar la tierra», con cita de GÓMEZ LAPLAZA; asimismo CASTÁN, tomo IV, p. 386.

<sup>128</sup> Apunta COBACHO, *La...*, pp. 92 a 94, que el artículo 1578 CC concuerda con el artículo 1777 CC francés y con el artículo 1625 CC italiano –aunque en éstos la regulación es más prolija–, inclinándose por advertir en tal precepto un «atisbo de defensa de la actividad agrícola».

---

## V.4 DERECHOS DEL ARRENDATARIO

---

1.º Obtener de la finca o explotación los aprovechamientos agrícolas, ganaderos o forestales para los cuales se han cedido en arrendamiento, lo que hay que entender implícito en el artículo 1 LAR/2003.

2.º Determinar el tipo de cultivo de las fincas rústicas, sin perjuicio de devolverlas al finalizar el arriendo en el estado en que las recibió y de lo dispuesto sobre mejoras; 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 esquilmada o sean consecuencia de la normativa comunitaria y de disposiciones legales o reglamentarias (art. 8.1 LAR/2003 ~ art. 10.1 LAR/1980, habiéndose dado nueva dicción al art. 8 por Ley 26/2005). Sin embargo, cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación del destino o suponga mejoras extraordinarias, sólo podrá hacerse mediante acuerdo expreso entre las partes y, en su caso, en cumplimiento de la normativa comunitaria y de las normas legales o reglamentarias pertinentes (art. 8.2 LAR/2003). Para el supuesto de que el arriendo sea de explotación, el arrendatario goza también de plena autonomía en el ejercicio de su actividad empresarial (art. 8.3 LAR/2003).

3.º Asegurar la producción normal de la finca o explotación contra riesgos normalmente asegurables, salvo pacto en contra. En caso de concertar el seguro, desde el momento que lo comunique al arrendador puede repercutir frente a este último una parte de la prima que guarde, en relación con su importe total, la misma proporción que exista entre la renta y la suma total asegurada (art. 16 LAR/2003).

4.º Si requiere al arrendador a ejecutar las obras y reparaciones necesarias para conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación previstos en el contrato y aquél no las realizase, el arrendatario puede optar alternativamente entre: *a)* compelerle a ello judicialmente, *b)* resolver el arriendo, *c)* rebajar proporcionalmente la renta o, finalmente, *d)* realizar el mismo las obras o reparaciones de que se trate, reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que venzan; pudiendo reclamar en cualquier caso los daños y perjuicios causados (art. 18.2 LAR/2003, habiéndose añadido este último inciso por Ley 26/2005).

5.º Si el arrendador le comunica que no va a proceder a la reparación de los daños no indemnizables sufridos por la finca arrendada por causa de fuerza mayor y cuyo coste sea superior a una anualidad de renta, el arrendatario puede optar entre *rescindir* el contrato, comunicándose por escrito al arrendador, o continuar en el arriendo con una rebaja proporcional de la renta (art. 18.3 LAR/2003).

6.º Pedir a la terminación del contrato una indemnización al arrendador por el aumento del valor de la finca arrendada por las mejoras realizadas, siempre que se hubieran efectuado con el consentimiento de este último (art. 20.4, añadido por Ley 26/2005).

7.º Realizar obras de accesibilidad en el interior de los edificios de la finca que le sirvan de vivienda siempre que lo notifique previamente al arrendador, no provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad del edificio y sean necesarias para que puedan ser utilizados de forma adecuada y acorde con la discapacidad o la edad superior a 70 años, tanto del arrendatario como de su cónyuge, de la persona que conviva con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado

de consanguinidad que conviva con alguno de ellos de forma permanente y de aquellas personas que trabajen, o presten servicios altruistas o voluntarios para cualquiera de las anteriores en la vivienda enclavada en la finca rústica (art. 21, párrafo 2.º, LAR/2003 añadido por Ley 26/2005).

8.º Derecho de tanteo y retracto en toda transmisión inter vivos de fincas rústicas arrendadas<sup>129</sup> incluida –prosigue innecesariamente la ley, dados los términos empleados– la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquiera otra distinta de la compraventa, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de aquéllas<sup>130</sup>, siempre que el arrendatario sea agricultor profesional (*vid.*, por todas, SAP de Barcelona de 1 de abril de 2005, Sección 13.ª, Utrillas Carbonell, FD 1.º, párrafos 7.º<sup>131</sup> y 11.º, o STS de 16 de febrero de 2006, sala 1.ª, Villagómez Rodil<sup>132</sup>), cooperativa agraria, cooperativa de explotación comunitaria de la tierra, SAT o comunidad de bienes (art. 22.2 LAR/2003 en relación con su artículo 9.2, ambos con redacción dada por Ley 26/2005)<sup>133</sup>. No obs-

<sup>129</sup> Para VIEIRA, pp. 192 y 193, tales derechos no son renunciables con carácter previo o anticipado ya que la renuncia contrariaría disposiciones *cogentes* de la LAR.

<sup>130</sup> Relación no exhaustiva de enajenaciones que, reiteramos, sobra, *vid.* VIEIRA, p. 195.

<sup>131</sup> Según la cual el fin protector de la LAR/1980 se destina «...hacia la figura del agricultor profesional modesto, el labrador que siempre ha vivido del campo y para el campo, permaneciendo en contacto con la tierra que cultiva, de modo que no pierde la condición de cultivador personal en tanto se mantenga en la explotación y aunque no realice todos los trabajos materiales que la misma pueda exigir, siempre que la explotación de la finca sea su medio de subsistencia (Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 1999 y 21 de octubre de 2002)»

<sup>132</sup> Declarando en su FD 4.º que la cualidad de *cultivador* personal constituye «uno de los presupuestos necesarios para ejercitar el derecho de acceso a la propiedad y así lo exige la disposición transitoria 1.ª, regla tercera de la Ley de 31 de diciembre de 1980, en relación a la Ley 1/1992 de Arrendamientos Rústicos Históricos, y tal condición ha de concurrir tanto en el arrendatario actual como en sus predecesores y no cabe extender el derecho a las fincas tomadas de otros colonos, ajenos a la vía sucesoria y sin ningún vínculo familiar, pues la Ley expresamente no lo autoriza».

<sup>133</sup> La limitación de los beneficiarios de tales derechos a los citados es muy criticada por VIEIRA, p. 201. Prosigue el artículo 22 LAR/2003: «...Al efecto, el transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato y, a falta de precio, una estimación del que se considere justo, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 11 y teniendo en cuenta los criterios establecidos en la disposición adicional segunda de esta ley. El arrendatario tendrá un plazo de 60 días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, y lo notificará al enajenante de modo fehaciente. A falta de 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. Si el contrato no tuviera precio y el arrendatario no estuviera conforme con la estimación hecha por el arrendador, se determinará por un perito independiente nombrado de común acuerdo por las partes, y, en defecto de acuerdo entre ellas, por la jurisdicción civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa. 3. En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario, al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa. En este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de 60 días hábiles a partir de la notificación. 4. Para inscribir en el Registro de la propiedad los títulos de adquisición inter vivos de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior... 7. Cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios sobre la totalidad de la finca, el tanteo y retracto corresponderá ejercitarlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal; si hubiera varios, al que tuviera la condición de agricultor joven, y, de haber más de uno con esta condición, al más antiguo en el arrendamiento. 8. Cuando sean varios los arrendatarios de partes diferentes de una misma finca o explotación, habrá que cumplir las obligaciones de notificación con cada uno de ellos, y el derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarlo cada uno por la porción que tenga arrendada. Si alguno de ellos no quisiera ejercitarlo, por su parte, podrá hacerlo cualquiera de los demás, y será preferente el que tuviera la condición de agricultor joven y, en su defecto, o en el caso de ser varios, el más antiguo. 9. En los casos de fincas de las que solo una parte de su extensión haya sido cedida en arriendo, los derechos regulados en los apartados anteriores se entenderán limitados a la superficie arrendada.



tante, no procederán los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente<sup>134</sup> en dos casos:

a) En las transmisiones a título gratuito cuando el adquirente sea descendiente o ascendiente del transmitente, pariente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad o su cónyuge.

b) En la permuta de fincas rústicas cuando se efectúe para agregar una de las fincas permutadas y siempre que sean inferiores a 10 hectáreas de secano, o una de regadío, los predios que se permutan (art. 22.5).

Tales derechos son preferentes con respecto a cualquier otro de adquisición, salvo el retracto de colindantes establecido por el artículo 1523 CC que prevalecerá cuando aquellos no excedan de una hectárea tanto la finca objeto de retracto como la colindante que lo fundamente (art. 22.6).

9.º. Ceder o subarrendar la finca o explotación con consentimiento expreso del arrendador (art. 23, párrafo 2.º, LAR/2003 *a sensu contrario*), salvo que la cesión o subarriendo se efectúe a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario en cuyo caso no se precisa dicho consentimiento (art. 23, párrafo 3.º, añadido por Ley 26/2005).

10.º. Optar por continuar en el arrendamiento o extinguir el contrato, en caso de pérdida o expropiación forzosa parciales de la cosa arrendada. Para el supuesto de expropiación forzosa parcial si continúa en el arrendamiento tiene derecho a una reducción proporcional de la renta. Además, en el supuesto de expropiación forzosa, ya sea total o parcial, el arrendatario tiene derecho a la indemnización fijada por la Administración (art. 33 CE, sentido que debe darse a la defectuosa redacción de la letra a del art. 24 LAR/2003).

11.º. Desistir unilateralmente del arrendamiento al término del año agrícola, debiendo de notificárselo al arrendador con 1 año de antelación [letra d), art. 24 LAR/2003].

12.º. Resolver el contrato por incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras en los términos expresados en la legislación especial (art. 26 LAR/2003, que emplea inadecuadamente el verbo *rescindir*, el cual remite a sus arts. 18 a 20).

Además de las obligaciones y derechos de ambas partes contratantes que acaban de reseñarse, respecto del contenido contractual del contrato de arrendamiento rústico sujeto a la LAR/2003 hay que atender igualmente a las tres previsiones legales siguientes:

A) Se establece la presunción *iuris tantum* de que las mejoras hechas durante el contrato han sido efectuadas a cargo del arrendatario (art. 20.3 LAR/2003, invirtiendo la previsión del art. 359 CC).

---

*A tal efecto, el documento por el que sea formalizada la transmisión de la finca deberá especificar, en su caso, la cantidad que del total importe del precio corresponde a la porción dada en arriendo».*

<sup>134</sup> El denominado por la LAR *derecho de adquisición preferente* procede cuando se transmita la finca arrendada por negocio distinto de la compraventa, actuando como una especie de tanteo en la fase previa de la transmisión y sujeto a iguales requisitos, o bien como un retracto una vez efectuada la transmisión a favor de tercero, RUIZ-RICO, 4.º, p. 475. Como señala VIEIRA, pp. 196 y 197 y 221, mientras que el retracto sólo opera en la venta de la finca, la adquisición preferente lo hace cuando la transmisión lo es por cualquier otro negocio jurídico distinto al de compraventa, con cita del artículo 89 LAR/1980. En similar sentido DE LA CUESTA y POVEDA, p. 442.

B) Respecto de todas las mejoras útiles y voluntarias realizadas por el arrendatario en las fincas arrendadas se ha de estar a lo acordado por las partes en el momento de celebración del contrato o con posterioridad. En defecto de pacto, será de aplicación el régimen establecido por el CC para el poseedor de buena fe (art. 21, párrafo 1.º, LAR/2003, que reenvía a los arts. 453 y 454 CC); por lo que al realizar mejoras *útiles* –aquellas que incrementan la producción, rentabilidad o valor agrario de la finca– el arrendatario tendrá derecho a que se le abonen<sup>135</sup>, mientras que respecto de las mejoras voluntarias (las anteriormente llamadas *suntuarias*, de puro lujo o mero recreo) no son, en principio, abonables al arrendatario, quien se puede llevar los adornos –*ius tollendi*– que embellecen la finca siempre que esta última no sufra deterioro (art. 454 CC), salvo que el arrendador o, en su caso, «sucesor en la posesión»<sup>136</sup> prefiera abonarlos también.

C) Para el caso de transmisión o enajenación de la finca, el adquirente, aun cuando estuviese amparado por el artículo 34 de la LH, queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y debe respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato legalmente prevista o la de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario<sup>137</sup>, mientras que en los demás casos deberá respetar la duración total pactada (art. 22.1 LAR/2003 ~ art. 74 LAR/1980, modificado por Ley 26/2005, que atiende a la concurrencia o no en el adquirente de la cualidad de tercero hipotecario para aplicar uno –el legal– u otro plazo –el convenido– de duración en esta subrogación *ex lege*, precepto que hay que poner en relación con el artículo 11.1, párrafo 3.º, LAR/2003). Ello supone continuar con la derogación del longevo axioma romano *emptio tollit locatum* (*venta quita renta*, ex artículo 1571 CC)<sup>138</sup> en la legislación especial de arriendos rústicos<sup>139</sup>.

---

## VI. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

---

La «Terminación del arrendamiento» es la rúbrica del capítulo VIII LAR/2003 que, sin embargo, no recoge todas las posibles causas de extinción del contrato. Por tanto, los motivos de extinción los podemos clasificar en tres grandes grupos:

---

<sup>135</sup> Pudiendo el arrendador optar entre pagar los gastos o el aumento de valor que adquiera la finca, RUIZ-RICO, 4.º, p. 473, mientras que el arrendatario goza del derecho de retención (art. 453 CC).

<sup>136</sup> COBACHO, p. 607, al comentar el art. 21 de la vigente LAR.

<sup>137</sup> Redacción desafortunada porque el artículo 34 LH se ocupa del principio de fe pública registral protegiendo al adquirente a título oneroso y de buena fe que adquirió de quien en el RP aparece con facultades de transmitir, debiendo haber remitido la LAR al art. 32 LH (principio hipotecario de inoponibilidad), así BALLARÍN HERNÁNDEZ, *Comentarios*, p. 441, también DE LA CUESTA y POVEDA, pp. 378 a 400, según los cuales la alusión al adquirente amparado por el art. 34 LH en la LAR, en realidad, debe referirse al adquirente frente al que es inoponible el arrendamiento por no hallarse inscrito. Respecto de la redacción inicial del art. 22 en la LAR/2003, BALLARÍN HERNÁNDEZ, *Reflexiones sobre la referencia del artículo 22 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, al artículo 34 de la Ley Hipotecaria*, pp. 69 a 105.

<sup>138</sup> Ya en las Leyes 18 y 19, título. 8, part. 5 se indicaba que el arriendo acababa por la conclusión del término «bien que se entiende renovado si no se avisa á su tiempo»; por cesar el derecho del dueño, quien en tal caso deberá dar la correspondiente indemnización, y por muerte del arrendador que no fuese más que un mero usufructuario, ESCRICHE, p. 156.

<sup>139</sup> Al respecto, de manera minuciosa, COBACHO, *Estudios...*, pp. 13 a 27, en relación con el anterior artículo 74 LAR/1980, al igual que verifica el CC francés, el italiano de 1865, § 571 BGB y algunos códigos iberoamericanos. Con anterioridad los artículos 11 RD de 21 de noviembre de 1929 y 27 de la Ley de 1935 consagraban también el *emptio non tollit locatum*, COBACHO, *ibidem*, p. 20, *in fine*; sobre el principio *emptio tollit locatum* y sus repercusiones en el goce arrendaticio, el propio profesor La..., pp. 65 y ss..

---

## VI.1 MOTIVOS REFERIDOS A LOS SUJETOS

---

El arrendamiento se extingue:

I. Por mutuo acuerdo de las partes [art. 24.c)]; dado el principio general de autonomía contractual que predomina en la LAR/2003.

II. Por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación [art. 24.d)].

III. 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 –dada la indivisibilidad del arriendo– 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 arrendatario fallecido<sup>140</sup>. Si se da esta última circunstancia, será necesaria la correspondiente notificación por escrito al arrendador, en el plazo de un año desde el fallecimiento [art. 24.e) LAR/2003 con nueva redacción dada por Ley 26/2005 que, realmente, se ocupa de la sucesión en el arriendo].

III. Desde el momento en que se extinga la persona jurídica o comunidad de bienes, de ser estas últimas arrendatarias [art. 24.f)].

IV. Si el arrendador ejercita acción de nulidad *ipso iure*, conforme a las normas del CC, en el momento en que el arrendatario se exceda, tras la celebración del contrato, del límite cuantitativo impuesto «*en todo caso*» para quienes sean ya titulares de explotaciones de ciertas dimensiones y caracteres (art. 9.6 LAR/2003)<sup>141</sup>.

V. Si el menor de edad, una vez alcanzada la emancipación, decide poner fin al contrato de fincas de las que sea titular respecto de los arrendamientos celebrados por su padre, madre o tutor con observancia del resto de requisitos contenidos en el artículo 9.4 LAR/2003.

VI. Por la confusión de derechos, en caso de que el arrendatario adquiera la finca o explotación arrendada, por aplicación de las reglas generales de las obligaciones (art. 1192 CC).

---

## VI.2 MOTIVOS RELATIVOS AL OBJETO

---

A) Por pérdida o expropiación forzosa totales de la cosa arrendada [art. 24.a)], puesto que si son parciales el arrendatario puede continuar el arrendamiento en los términos antes señalados con ocasión del contenido contractual. El núm. 1 de la dis-

---

<sup>140</sup> Siendo doctrina jurisprudencial que únicamente puede hablarse de una sola sucesión, de lo contrario se interpretaría extensivamente la disposición restrictiva del derecho de dominio del arrendador, VIEIRA, p. 237.

<sup>141</sup> Si se omitiese tal prohibición legal en el momento mismo de celebración del contrato sería nulo absolutamente o inexistente aunque, mediante su conversión, se podría transformar en arriendo sujeto al CC, GARCÍA PÉREZ, p. 354. Para GARCÍA CANTERO, p. 182, «de producirse, habrá que ejercitar una acción de inexistencia o nulidad absoluta del contrato conforme a las reglas generales del Código Civil», aunque no ve fácil incluir en los artículos 24 y 25 LAR este supuesto. Lo que si parece claro es que, ejercitada aquella acción, el arriendo rústico termina.

posición adicional 2.<sup>a</sup> LAR/2003, viene a establecer un régimen de expropiación forzosa en materia de arrendamientos rústicos <sup>142</sup>.

B) La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1 LAR/2003 [al cual reenvía el artículo 25.e)], en cuyo caso el arrendador puede poner fin al contrato mediante un plazo de preaviso de 1 año (art. 7.2 LAR/2003).

---

### VI. 3 MOTIVOS RELATIVOS A LA RELACIÓN JURÍDICA

---

1. Por expiración del término convencional o legal y de la prórroga, en su caso [art. 24.b)], dado el carácter temporal del contrato. Al respecto, SAP de Valladolid de 29 de abril de 2005, sección 1.<sup>a</sup>, Alonso-mañero Pardal, la cual declara irrelevante la firma de una documental por la parte arrendataria renunciando a la prórroga al no haber sido cumplido en su día <sup>143</sup>.

2. Por resolución del derecho del arrendador [art. 24.g)]. En este sentido, hay que tener en cuenta el artículo 10 LAR/2003, a cuyo tenor los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o la explotación se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso subsistirán hasta que éste concluya. También podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando éste exceda de la duración de aquellos derechos si a su otorgamiento hubiera concurrido el propietario (~ art. 13 LAR/1980).

3. Mediante resolución o rescisión del contrato en los supuestos legalmente contemplados [art. 24.h)], que remite a los artículos 25 y 26 LAR/2003. Conforme con

---

<sup>142</sup> Estableciendo su núm. 2 el relativo a la aparcería, que reenvía al núm. 1 con ciertas particularidades referidas a lo que se considera renta. De conformidad con el núm. 1: «...a) En el supuesto de expropiación total o parcial del derecho del arrendatario, éste tendrá derecho frente al expropiante: 1.º Al importe de una renta anual actualizada y además al de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para expiración del período mínimo o el de la prórroga legal en que se halle. Cuando la expropiación sea parcial, estos importes se referirán a la parte de renta que corresponda a la porción expropiada. 2.º Al importe de lo que el arrendador deba por gastos y mejoras. 3.º A exigir que la expropiación forzosa comprenda la totalidad cuando la conservación de arrendamiento sobre la parte de la finca no expropiada resulte antieconómica para el arrendatario, aunque se redujera la renta. 4.º Al importe de las cosechas pendientes que pierda con la expropiación. 5.º A la indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arrendamiento sea uno de los elementos integrantes. 6.º A la indemnización que comporte el cambio de residencia, en su caso. 7.º Al premio de afección calculado sobre el importe total. b) El expropiante descontará al arrendador del justo precio lo que haya de pagarse al arrendatario por gastos y mejoras cuyo importe corresponda abonar al arrendador. c) En los casos de fincas que tuvieran la condición de rústicas al iniciarse el arrendamiento y hayan adquirido un plusvalor en el expediente de expropiación por corresponderles en tal momento distinta calificación, el propietario expropiado deberá abonar al arrendatario, con cargo a dicho plusvalor, una doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato, valorada la tierra según el precio que tengan las fincas rústicas similares a la arrendada y sin que lo que abone el propietario pueda alcanzar nunca el valor total atribuido a las fincas ni la mitad del plusvalor. d) En los casos de expropiación por causas de interés social, zonas regables u otros en los que el arrendatario tenga un derecho preferente a que se le adjudique otra explotación en sustitución de la expropiada se tendrá en cuenta esta circunstancia para disminuir equitativamente la cuantía de la indemnización».

<sup>143</sup> Expresándose en su FD 1.º que la documental en cuestión «en que fundamenta la actora su reclamación, incorpora una renuncia de derechos prohibida por el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Rústicos», en referencia a la LAR/1980.

el primero de tales preceptos, el arrendamiento se puede resolver en todo caso a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

a) Falta de pago de las rentas y de las cantidades asimiladas a la misma (art. 1555.1.º CC), 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 (letra modificada por Ley 26/2005, entre otras, SAP de Oviedo de 15 de diciembre de 2005, sección 4.ª, Avelló Zapatero, FD 2.º<sup>144</sup> o SAP de Valladolid de 08 de junio de 2006, sección 3.ª, Sendino Arenas, FD 2.º<sup>145</sup>).

b) Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o resolución judicial o administrativa.

c) No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente (*vid.* SAP de Palma de Mallorca de 18 de julio de 2006, sección 3.ª, Gómez Martínez, FD 2.º y 4.º<sup>146</sup>) salvo en los casos impuestos por programas y planes, cuyo cumplimiento sea necesari-

---

<sup>144</sup> La cual, con cita de SAP de Huesca, de 20 de octubre de 2003; de Almería, de 6 de junio de 2004; de Murcia (sección 5.ª) de 6 de julio de 2004 y de Cáceres (Sección 1.ª) de 7 de julio de 2004, aplica el art. 22.4 de la LEC en relación con sus artículos 439.3 y 440.3, que contemplan la facultad de enervación para los procesos de desahucio de fincas urbanas por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario, refiriéndose explícitamente al artículo 25.a) LAR/2003 modificado en 2005, «precepto que aun no ha entrado en vigor, pero cuyo tenor confirma la conclusión antes señalada respecto a las normas aplicables en el presente proceso». En cuanto al fondo del asunto, declara la propia resolución que «la situación real con la que se encontró el arrendatario fue que era llevador de unas fincas... sin que personalmente conociese al dueño y arrendador, que residía fuera de Asturias en lugar y domicilio desconocidos para aquél; por lo que ha de concluirse que esta situación prolongada de pasividad por parte del arrendador en la cobranza de las rentas debe calificarse como de falta de cobro imputable a la parte arrendadora, lo que excluye el impago reprochable al arrendatario en que se basaba la demanda de desahucio formulada» (FD 4.º).

<sup>145</sup> «...El primero de los motivos del recurso se circunscribe a determinar si el arrendador ha incurrido o no en el incumplimiento contractual que el demandado-arrendatario le imputa consistente en no haber acudido a su vivienda a cobrar la renta anual pactada según estaba obligado... No hay prueba de que el actor hubiera incurrido en dicha conducta incumplidora siendo este un efecto jurídico procesal que correspondía obtener al demandado de acuerdo con las reglas distribuidoras de la carga probatoria... Pero es que, aun en el supuesto de que el arrendatario no hubiera acudido al domicilio del demandado a cobrar las rentas adeudadas, esta circunstancia no justifica por sí sola un impago como el producido por tan dilatado período de tiempo, tres anualidades de renta (2003, 2004, 2005) y cuando además el actor, dos meses antes de la interposición de la presente demanda, dirigió al demandado una carta certificada con acuse de recibo (doc. al folio 8) denunciado el impago y en respuesta a la misma el arrendatario le remitió otra fechada al mes siguiente (doc. al folio 10) en la que expresamente se comprometía a pagar las mensualidades reclamadas ascendentes a 1.695 Euros, compromiso que sin embargo no cumplió como debía de forma inmediata y total, sino tan solo parcialmente (rentas de 2003 y 2004) y cuando ya había sido interpuesta ante el Juzgado la presente demanda de desahucio... No estamos en suma ante una falta de cobro de la renta ni tampoco ante un simple retraso en su pago, sino ante un grave y reiterado incumplimiento por parte del arrendatario de una obligación, esencial en todo arrendamiento, como es el pago de la renta pactada, comportamiento incumplidor que sobradamente justifica el desahucio y la resolución contractual que declara la Sentencia recurrida... La reciente Ley 26/2005 que modificó el artículo 25 de la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos autorizando para estos arrendamientos la enervación «en los mismos términos que los previstos en las Leyes procesales para los desahucios de fincas urbanas» no es aplicable al supuesto de autos por la sencilla razón de que dicha norma no tiene efectos retroactivos (art. 2.3 CC)... la Ley aplicable al contrato de autos en atención a la fecha de su celebración es la Ley de Arrendamientos Rústicos 83/1980 de fecha 31 de diciembre de 1980, de acuerdo con lo cual no cabe declarar la enervación aquí interesada».

<sup>146</sup> Declarando procedente «...estimar la acción resolutoria del contrato de arrendamiento rústico y, por tanto, quedando sin efecto la relación locativa por incumplimiento del arrendatario de su obligación de explotar adecuadamente la finca, deberá desestimarse la reconvencción ya que no puede ejercitar acción de cumplimiento del contrato quien se halla incurso en incumplimiento, según doctrina unánime que interpreta el artículo 1124 del Código Civil».

rio para la percepción de ayudas o compensaciones en aplicación de la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable.

d) Subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23 (cuya prueba correrá de cargo del arrendador conforme con el art. 217 LEC, véase SAP de Córdoba de 07 de febrero de 2005, CABALLERO GEA, FD 2.º<sup>147</sup>).

f) Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta (*a sensu contrario*, artículo 1555.2.º CC).

Por último, el artículo 26 LAR/2003 permite *rescindir* el contrato –entiéndase *resolver* conforme al art. 1124 CC–<sup>148</sup> tanto al arrendador como al arrendatario por incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras, en los términos prevenidos en sus artículos 18 a 20.

---

## VII. LA POSIBLE CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO CONTRACTUALES

---

El artículo 23 LAR/2003 se ocupa de la cesión y subarriendo contractuales, habiéndose agregado un tercer párrafo tras la reforma de 2005.

Comenzando por la primera figura cabe señalar que nuestro CC no regula la cesión del contrato (sin perjuicio de las referencias que, por aproximación, contienen sus artículos 1893 –sobre el celebrado por el gestor a nombre propio–, 1721 –sustitución total en el mandato– y 1521 –retracto legal–, así como el artículo 142 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951 –fusión y absorción de sociedades–), extremo que sí verifica, p. ej., la Ley 513<sup>149</sup> de la Compilación Foral de Navarra, reconociéndose la posibilidad de cesión, entre otros, en los artículos 29 (respecto del adquirente de finca arrendada) y 32 LAU (relativo a la cesión o subarriendo para el ejercicio de ac-

---

<sup>147</sup> Apuntando en el FD 1.º que «el eje de la cuestión no radica si el arrendatario ha cedido o subarrendado a un tercero ajeno a la relación contractual existente con el arrendador, sino en si ha introducido de hecho a un tercero en la finca para que la explote, sin conocimiento del arrendador o por mejor decir, sin cumplir los trámites y requisitos que tal introducción le obliga respecto de dicho arrendador. Pues bien, en el caso que nos ocupa, no se ha demostrado ni siquiera concretado que un determinado tercero, ajeno al contrato de arrendamiento, haya entrado en la finca a efectos de explotación o de actuaciones propias de un arrendatario o subarrendatario o de quien ocupe su lugar. En realidad, sustancialmente la pretensión actora se apoya en que consta en autos que terceras personas, ajenas a la relación arrendaticia, han solicitado ayudas o subvenciones a la Consejería de Agricultura y Pesca, las denominadas ayudas P.A.C. (Política Agraria Común), desde el año 1997 hasta el año 2002, con lo que se ha producido una cesión o subarriendo de las parcelas en cuestión... y que las consecuencias jurídicas no son sino la resolución del contrato de arrendamiento que tenía concertado verbalmente..., en aplicación de los mencionados preceptos de la Ley de Arrendamientos Rústicos, que sanciona con la nulidad los subarriendos o cesiones (art. 70), estableciendo, además -como recoge la Sentencia apelada-, como causa de resolución, a instancia del arrendador, subarrendar, ceder o subrogar, salvo en los casos y con los requisitos previstos en la Ley (art. 75.4.º)... Volviendo a la solicitud de ayudas PAC, ello se ha de interpretar a la vista del artículo 3 del Código Civil, contemplando la realidad social en que vivimos, a más que también consta en autos, la tramitación administrativa de una Exculpación con respecto de tal solicitud de ayuda, que aventuramos terminará con la Resolución que proceda en el Expediente administrativo correspondiente».

<sup>148</sup> En el propio sentido COBACHO, *Estudios...*, p. 139, respecto del artículo 26 tanto de la LAR/1935 como de su reglamento de 1959.

<sup>149</sup> Cuyo primer párrafo declara que cualquier contratante «...puede ceder el contrato a un tercero, para quedar sustituido por éste en las relaciones pendientes que no tengan carácter personalísimo».

tividad empresarial o profesional)<sup>150</sup> o, en el ámbito foral, artículo 105 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia (en sede de arrendamientos rústicos). La cesión se concibe doctrinalmente como «traspaso a un tercero, por parte de un contratante, de la íntegra posición que en el contrato ocupa», de manera que el cedente trata de liberarse de todas las obligaciones que le produce el pacto y se despoja de los derechos que éste le confería, mientras que el cesionario adquiere tales derechos y queda gravado con aquellas obligaciones como si él mismo hubiese sido el contratante<sup>151</sup>. Conforme con nuestra jurisprudencia, es figura jurídica que constituye un pacto válido y posible conforme al principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 en relación con el 1091 CC), de modo que la originaria relación contractual se amplía a un tercero vinculado con uno de aquellos contratantes, al que se le van a imputar los efectos y consecuencias del contrato que se cede y en el que se ve relacionado por la presencia vinculante en el mismo, que asume y queda obligado, es decir, la voluntad negocial queda proyectada en cuanto se produce atribución de los efectos del contrato a persona distinta de la que lo concluyó, pasando la relación de bilateral a trilateral y produciendo como efecto característico que el cedente resulte desligado del negocio y el cesionario subrogado en su lugar<sup>152</sup>. De tal doctrina se desprende que con la cesión se provoca una modificación subjetiva del contrato, que sigue inmutable en su contenido, consistiendo en la subrogación potestativa de un tercero en la posición contractual del arrendatario que se origina por una relación jurídica, onerosa o gratuita, entre ambos y consentida por el arrendador<sup>153</sup>.

Respecto del subcontrato, su naturaleza es la de ser nueva relación contractual que no trastorna en absoluto el contenido del contrato primitivo<sup>154</sup> del cual emana y depende y, por consiguiente, resulta ser accesorio de éste, habiendo de correr su propia suerte<sup>155</sup>.

De acuerdo con el artículo 23 LAR/2003, tanto para la cesión como para el subarriendo se ha de estar a lo pactado por las partes y, en todo caso, debe referirse a la totalidad de la finca o explotación, debiendo otorgarse por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento por una renta que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario<sup>156</sup> (párrafo 1.º, no admitiéndose el subarriendo parcial ni elevación de la renta, al contrario que sucede en el art. 32 LAU). En su párrafo 2.º, el artículo 23 LAR/2003 prohíbe al arrendatario ceder o subarrendar la finca o explotación sin el consentimiento expreso del arrendador (en concordancia con el artículo 1205 CC), para venir su párrafo 3.º a establecer ahora la salvedad a dicha prohibición general, puesto que dicho consentimiento expreso del arrendador no será preciso cuando la cesión o subarriendo se efectúe a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario (~ art. 71.d LAR/1980, respecto del subarriendo),

<sup>150</sup> DE LAS HERAS GARCÍA, M., *Análisis de un supuesto contrario a...*, pp. 454 y 455.

<sup>151</sup> DE LAS HERAS, pp. 456 y 457, siguiendo a LACRUZ.

<sup>152</sup> Por todas STS de 4 de febrero de 1993, Sala 1.ª, VILLAGÓMEZ RODIL, FFDD 3.º y 4.º, y las que cita.

<sup>153</sup> DE LA CUESTA y POVEDA, p. 466.

<sup>154</sup> CASTÁN, tomo IV, pp. 418 y 419, de manera que el subarriendo es arrendamiento, o sea, un contrato de igual naturaleza que el primitivo que supone un contrato de tracto sucesivo –hay yuxtaposición de arrendamientos–, distinguiéndose de la cesión del arrendamiento que es un contrato de simple tracto –sucesión a título particular de facultades unidas con obligaciones–, reconociendo que en la práctica las fronteras de ambas figuras no son claras.

<sup>155</sup> En nuestro Derecho histórico la libertad de subarrendar, salvo pacto en contra, estaba destruida «en cuanto á las tierras por *real orden de 21 de junio de 1768*, y por *decreto de córtes de 8 de junio de 1813 restablecido en 8 de septiembre de 1836*», ESCRICHE, p. 156.

<sup>156</sup> RAMOS, pp. 190 y 191, basa tales limitaciones en evitar que el arrendatario especule con el arriendo, que no surja la figura del intermediario en los arrendamientos rústicos.

lo que resulta criticable si en la celebración del contrato las partes han atendido, principalmente, al *intuitus personae*<sup>157</sup>. No obstante, el *subrogante* y el *subrogado*<sup>158</sup> deben notificar fehacientemente al arrendador la cesión o el subarriendo, en el plazo de 60 días hábiles a partir de su celebración.

Como se observa, en realidad hay dos tipos de cesión y subarriendo, el primero y más general *ex voluntate* (con anuencia expresa del arrendador) y otro, más excepcional, *ex lege* (al margen de la voluntad del arrendador, cuando se hagan a favor del cónyuge o descendiente del arrendatario), resultando ambas figuras inscribibles en el RP (art. 2.5.º LH).

---

## VIII. BIBLIOGRAFÍA

---

- ALBALADEJO, M.: *Derecho Civil*, tomo II: *Derecho de obligaciones*, Edisofer, 12.ª, Madrid, 2004.
- AMAT LLOMBART, P.: Artículo 16 en *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (CABALLERO LOZANO, J. M., coord.), Dykinson, 2.ª, Madrid, 2006.
- BADENAS CARPIO, J. M.: Artículos 1548, 1561, 1575 a 1579 en *Comentarios al Código Civil* (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., coord.), Aranzadi, Navarra, 2001.
- BALLARÍN HERNÁNDEZ, R.:
- Artículos 1 y 22 en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos* (BALLARÍN HERNÁNDEZ, R.; MAS BADÍA, M. D., dirs.), Tecnos, Madrid, 2006.
  - Reflexiones sobre la referencia del artículo 22 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, en *Estudios de Derecho de obligaciones. Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez* (LLAMAS POMBO, E., coord.), tomo I, La Ley, Madrid, 2006.
- BALLARÍN HERNÁNDEZ, R.; MAS BADIA, M. D.: Prólogo a *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Tecnos, Madrid, 2006.
- BALLARÍN MARCIAL, A.: Prólogo a *Comentarios a la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos* (VIEIRA JIMÉNEZ-ONTIVEROS, E.), Comares, 2.ª, Granada, 2006.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: Artículos 1162 y 1171 en *Comentarios al Código Civil*, Aranzadi, Navarra, 2001.
- BOLETÍN DE NOTICIAS DEL EXTERIOR DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN: *Impacto de la Reforma de la PAC sobre los arrendamientos rústicos en el Reino Unido*, en *Agroinformacion.com*, de 23 de junio de 2006.
- CABALLERO LOZANO, J. M.: Artículo 1 y 6 en *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Dykinson, 2.ª, Madrid, 2006.

---

<sup>157</sup> En similar dirección VIEIRA, pp. 227 y 228, dado que el dueño de la finca puede desear arrendar a un sujeto concreto en atención a la confianza que le inspiran sus cualidades personales (por ser buen agricultor, buen pagador y responsable), pero no necesariamente a la esposa o hijo de este último.

<sup>158</sup> Términos criticados por DE LA CUESTA y POVEDA, pp. 468 y 472, por cuanto la subrogación es figura distinta al subarriendo y cesión, siendo aquélla el «cambio puramente subjetivo en la relación contractual quedando ésta, por lo demás, invariable».



- CARRETERO GARCÍA, A.: Artículo 2 en *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (CABALLERO LOZANO, J. M., coord.), Dykinson, 2.ª, Madrid, 2006.
- CASTÁN TOBEÑAS, J.:
- *Derecho Civil Español, Común y Foral*, tomo III: *Derecho de obligaciones. La obligación y el contrato en general*, Reus, 12.ª (revisada y puesta al día por GARCÍA CANTERO, G.), Madrid, 1978.
  - *Derecho Civil Español, Común y Foral*, tomo IV: *Derecho de obligaciones. Las particulares relaciones obligatorias*, Reus, 11.ª (revisada y puesta al día por FERRANDIS VILELLA, J.), Madrid, 1981.
- COBACHO GÓMEZ, J. A.:
- Artículos 17 a 21 en *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos* (PASQUAU LIAÑO, M., dir.), Aranzadi, 2.ª, Navarra, 2006.
  - *Estudios sobre la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Secretariado de Publicaciones, Universidad de Murcia, 1982.
  - *La regulación de los arrendamientos rústicos en el Código Civil*, Secretariado de Publicaciones, Universidad de Murcia, 1989.
- COORDINADORA DE ORGANIZACIONES de AGRICULTORES y GANADEROS: *COAG lamenta que se haya impuesto «a rodillo» una nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, en *Coag.org > Gabinete*, de 02 de octubre de 2003.
- DE LA CUESTA SÁENZ, J. M.: Artículo 3 en *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (CABALLERO LOZANO, J. M., coord.), Dykinson, 2.ª, Madrid, 2006.
- DE LA CUESTA SÁENZ, J. M.; POVEDA BERNAL, M. I.: *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Iustel, 1.ª, Madrid, 2006.
- DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, J. L.: Introducción en *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (CABALLERO LOZANO, J. M., coord.), Dykinson, 2.ª, Madrid, 2006.
- DE LAS HERAS GARCÍA, M.: *Análisis de un supuesto contrario a la buena fe en el marco de una relación arrendaticia. (Aplicación de la doctrina del «levantamiento del velo jurídico»)*, en *Revista de Investigación del Bajo Segura*, núm. 8, Alicante, 2002.
- DÍEZ-PICAZO, L.; GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho Civil*, V. II, Tecnos, 6.ª (reimpresión), Madrid, 1990.
- ESCRICHE, J.: *Elementos de Derecho Patrio*, Librería de la Sra. viuda de Calleja é hijos, 2.ª, 1840 (edición facsimilar, Lex Nova, Valladolid, 2003).
- GARCÍA CANTERO, G.: Artículos 9 y 12 en *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (CABALLERO LOZANO, J. M., coord.), Dykinson, 2.ª, Madrid, 2006.
- GARCÍA PÉREZ, R.: Artículo 9.1 a .4 en *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos* (PASQUAU LIAÑO, M., dir.), Aranzadi, 2.ª, Navarra, 2006.
- GIL IBÁÑEZ, J. L.: *Ley de Arrendamientos Rústicos (Concordancias, jurisprudencia, normas complementarias e índice analítico)*, Colex, 4.ª, Madrid, 2006.
- HERNÁNDEZ IBÁÑEZ, C.: La autonomía de la voluntad como fuente normativa de las relaciones arrendaticias rústicas a la luz de la nueva regulación, en *Estudios de*

- Derecho de obligaciones. Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez* (LLAMAS POMBO, E., coord.), tomo II, La Ley, Madrid, 2006.
- JIMÉNEZ LIÉBANA, D.: Artículo 3 en *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos* (PASQUAU LIAÑO, M., dir.), Aranzadi, 2.<sup>a</sup>, Navarra, 2006.
- KARRERA EGIALDE, M. M.: Artículo 6 en *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos* (PASQUAU LIAÑO, M., dir.), Aranzadi, 2.<sup>a</sup>, Navarra, 2006.
- LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Nociones de Derecho Civil Patrimonial e Introducción al Derecho*, Dykinson, 4.<sup>a</sup> (revisada y puesta al día por DELGADO ECHEVERRÍA, J.; PARRA LUCÁN, M. A.), Madrid, 2004.
- LASARTE ÁLVAREZ, C.: *Principios de Derecho Civil*, tomo 3.º: *Contratos*, Marcial Pons, 8.<sup>a</sup>, Barcelona, 2004.
- LUNA SERRANO, A.: Reflexiones sobre la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos, en *Homenaje al profesor Lluís Puig i Ferriol* (ABRIL CAMPOY, J. M.; AMAT LLARI, M. E., coords.), vol. II, Tirant lo blanch, Valencia, 2006.
- MALUQUER DE MOTES BERNET, C. J.: Desde los contratos de masovería y arrendamiento hacia la propiedad, en *Estudios de Derecho de obligaciones. Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez* (LLAMAS POMBO, E., coord.), tomo II, La Ley, Madrid, 2006.
- MARÍN LÓPEZ, J. J.: Disposiciones finales en *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos* (PASQUAU LIAÑO, M., dir.), Aranzadi, 2.<sup>a</sup>, Navarra, 2006.
- MAS BADÍA, M. D.:
- Artículos 1.3, 2 y 11 en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos* (BALLARÍN HERNÁNDEZ, R.; MAS BADÍA, M. D., dirs.), Tecnos, Madrid, 2006.
  - El «arrendamiento de explotación» en la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos, en *Estudios de Derecho de obligaciones. Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez* (LLAMAS POMBO, E., coord.), tomo II, La Ley, Madrid, 2006.
- MONTÉS PENADÉS, V. L.: Prólogo a *Estudios sobre la Ley de Arrendamientos Rústicos* (COBACHO GÓMEZ, J. A.), Secretariado de Publicaciones, Universidad de Murcia, 1982.
- NAVARRO FERNÁNDEZ, J. A.: Artículos 1 y 2 en *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos* (PASQUAU LIAÑO, M., dir.), Aranzadi, 2.<sup>a</sup>, Navarra, 2006.
- NÚÑEZ IGLESIAS, A.: Artículo 9.5 en *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos* (PASQUAU LIAÑO, M., dir.), Aranzadi, 2.<sup>a</sup>, Navarra, 2006.
- PASQUAU LIAÑO, M.: Prólogo a la *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos*, Aranzadi, 2.<sup>a</sup>, Navarra, 2006.
- PEÑA LÓPEZ, F.: Disposición adicional 3.<sup>a</sup> en *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos* (PASQUAU LIAÑO, M., dir.), Aranzadi, 2.<sup>a</sup>, Navarra, 2006.

- POVEDA BERNAL, M. I.: Artículo 11 en *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (CABALLERO LOZANO, J. M., coord.), Dykinson, 2.ª, Madrid, 2006.
- RAMOS DE ARMAS, F.: *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Civitas, 1.ª, Madrid, 2004.
- REGLERO CAMPOS, F.: Artículo 1280 en *Comentarios al Código Civil* (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., coord.), Aranzadi, Navarra, 2001.
- ROCA GUILLAMÓN, J.: Artículo 1258 en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, tomo XVII, vol. 1.º A (ALBALADEJO, M.; DÍAZ ALABART, S., dirs.), Edersa, Madrid, 1993.
- RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J.:
- El Contrato de Arrendamientos Rústicos, en *Curso de Derecho Civil*, tomo II: *Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos* (MORENO QUESADA, B., coord.), Tirant lo blanch, 2.ª, Valencia, 2003.
  - El Contrato de Arrendamientos Rústicos, en *Curso de Derecho Civil*, tomo II: *Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos* (SÁNCHEZ CALERO, F. J., coord.), Tirant lo blanch, 4.ª, Valencia, 2006.
- SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, A.: Artículo 19 en *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (CABALLERO LOZANO, J. M., coord.), Dykinson, 2.ª, Madrid, 2006.
- SANTOS BRIZ, J.: *Derecho Civil. Teoría y práctica*, tomo IV: *Derecho de obligaciones. Los contratos en particular*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1973.
- SANZ VALENTÍN, L. A.: Artículo 34 en *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (CABALLERO LOZANO, J. M., coord.), Dykinson, 2.ª, Madrid, 2006.
- TORRES GARCÍA, tomo F.: Del contrato de arrendamiento de fincas rústicas al contrato de arrendamientos rústicos (De la especialidad a la generalidad), en *Libro Homenaje al profesor Manuel Albaladejo García* (GONZÁLEZ PORRAS, J. M.; MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P., coords.), tomo II, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España – Servicio de Publicaciones de la Universidad de Murcia, 2004.
- UNIÓN DE PEQUEÑOS AGRICULTORES Y GANADEROS: *Informe UPA, Balance de 2005: El año agrario se cierra con nuevas pérdidas de empleo y un fuerte descenso de rentas*, de 26 de diciembre de 2005.
- VIEIRA JIMÉNEZ-ONTIVEROS, E.: *Comentarios a la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos*, Comares, 2.ª, Granada, 2006.

---

## IX. RESOLUCIONES EMPLEADAS.

---

- STS de 3 de octubre de 1990, Sala 1.ª, Santos Briz.
- STS de 4 de febrero de 1993, Sala 1.ª, Villagómez Rodil.
- SAP de Málaga, de 26 de enero de 1998, Sección 6.ª, Díez Núñez.
- STS de 30 de abril de 2002, Sala 1.ª, Almagro Nosete.
- STS de 13 de mayo de 2003, Sala 1.ª, Ortega Torres.
- Resolución de la DGRN de 16 de diciembre de 2004.

SAP de Córdoba de 7 de febrero de 2005, Caballero Gea.  
SAP de Las Palmas de 16 de marzo de 2005, Sección 5.<sup>a</sup>, De Lara Morales.  
SAP de Barcelona de 1 de abril de 2005, Sección 13.<sup>a</sup>, Utrillas Carbonell.  
SAP de Valladolid de 29 de abril de 2005, Sección 1.<sup>a</sup>, Alonso-Mañero Pardal.  
SAP de Ciudad Real de 6 de junio de 2005, Sección 1.<sup>a</sup>, Astray Chacón.  
Resolución de la DGRN de 30 de junio de 2005.  
STS de 11 de julio de 2005, Sala 1.<sup>a</sup>, Gullón Ballesteros.  
SAP de Guipúzcoa de 7 de diciembre de 2005, Sección 2.<sup>a</sup>, Domeño Nieto.  
SAP de Oviedo de 15 de diciembre de 2005, Sección 4.<sup>a</sup>, Avelló Zapatero.  
STS de 27 de enero de 2006, Sala 1.<sup>a</sup>, Auger Liñán.  
STS de 16 de febrero de 2006, Sala 1.<sup>a</sup>, Villagómez Rodil.  
STS de 17 de febrero de 2006, Sala 1.<sup>a</sup>, Villagómez Rodil.  
SAP de Valladolid de 8 de junio de 2006, Sección 3.<sup>a</sup>, Sendino Arenas.  
SAP de Badajoz de 11 de julio de 2006, Sección 2.<sup>a</sup>, Sánchez Ugena.  
SAP de Palma de Mallorca de 18 de julio de 2006, Sección 3.<sup>a</sup>, Gómez Martínez.